



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학박사 학위논문

高齡化 階層의 住居消費 및 住居立地 變化에 關한 研究

Housing Consumption and Residential Location Change
In Later Life

2013년 8월

서울대학교 대학원

지구환경시스템공학부 도시설계전공

이 훈

공학박사 학위논문

高齡化 階層의 住居消費 및 住居立地 變化에 關한 研究

Housing Consumption and Residential Location Change
In Later Life

2013년 8월

서울대학교 대학원
지구환경시스템공학부 도시설계전공

이 훈

국문초록

한국 개인의 평균수명은 늘어나고 은퇴연령은 차츰 낮아지고 있다. 최근 들어, 고령화 이전부터 은퇴 이후의 소비활동을 위한 자산축적에 대한 관심이 매우 높아지고 있으며, 이는 곧 노년기의 자산 유동화를 통한 부족한 소득의 보충이 목적이 된다. 또한 부동산 비율이 매우 높은 한국의 고령화 계층의 경우 그 자산 처분의 흐름이나 방향성이 매우 중요한 문제가 되고 있으며, 부동산 시장에 미치는 영향력도 매우 클 것으로 예상된다.

한국은 세계 그 어떤 나라보다 더 빨리 늙어가고 있으며 부동산이 전체 자산에서 차지하는 비중은 글로벌 최상위 수준이다. 그러나 고령화 현상은 연령 하나로 판단할 수 있는 단순한 문제가 아니다. 고령화 현상을 하나로 보지 말고, 순수한 연령효과, 독거효과, 그리고 은퇴 이후에도 제 2의 근로 생활을 이어가고 있는 비중이 급격히 증가하는 한국의 현실을 반영하는 분석이 필요한 시점이다. 이를 바탕으로 베이비부머 및 노년 계층의 자산 처리의 방향성을 파악하며 공급 측면에서 부동산 가격에 미치는 영향을 간접적으로 분석해 볼 필요가 있겠다.

본 연구는 고령화 현상의 주요 사건인, 연령효과, 독거효과, 사회경제활동의 여부가 고령화 계층의 주택소비면적 및 주거입지 변화에 주는 영향을 분석한 것이다. 고령화가 더욱 심각해진 2010년을 기준으로 하면, 고령화 계층일수록 주거소비를 줄이는 것이 아니라 여전히 주거 소비의 중심 계층으로 남아 있는 것을 확인하였고, 효용성이 높은 도시에 남아 있으려는 경향이 강한 것을 알 수 있었다. 독거효과는 소비를 줄이지만, 주거 중심성을 바꾸는 효과는 없었다. 사회 경제활동을 지속하는 경우는 오히려 주거 소비 면적이 작거나 주거 효용성이 낮은 지역에 입지하는 경향을 보여주고 있다. 이는 은퇴 이후에도 근로를 지속해나가는 한국만의 독특한 고령화 현상의 영향이라고 판단되며, 주거소비나 경제적 측면에서 취약한 계층이 오히려 더욱 경제활동을 지속하는 것이 그 원인이라고 생각된다.

자가 가구를 중심으로 한 전체 생애주기 분석에서는 은퇴 이후에도 상당한 시간이 흐른 뒤에 주거면적을 줄이는 것으로 나타났으며, 시간의 흐름에 따른 주거 소비 면적의 변화율 측정 결과에서도 고령화 계층의 주거 소비가 활발하게 이루어지고 있음을 확인할 수 있었다.

이러한 주거 소비 및 주거 입지의 경향이 나타나는 원인에 대하여서는 다음과 같은 이유를 들 수 있다. 고령화 계층의 자가 주택 구매 목적 분석 결과 (주거실태 조사)를 이용해 분석해 볼 때, 고령화 계층은 여전히 넓은 주택, 새로운 집, 편의시설이 좋은 주변 환경 및 교통이 좋은 환경을 선호하는 등 주거 소비의 주축으로 자리하고 있음을 알 수 있었다. 또한 고령화 계층의 주거 중심성이 여전히 높게 나타나고 있으며, 이는 곧 주거 만족도의 평균이 상대적으로 높게 나타나는 것으로 귀결되고 있다. 또한 선행 연구들에 따르면, 주택에 있어서는 유산 상속에 대한 의지가 작용하여 주거 소비에 영향을 주고 있으며, 역모기지 제도나 주택을 줄여나가는 방법 역시 높은 이자율로 인한 돈낭비라는 인식과 현실적인 어려움(주택 판매, 주거 이동에 대한 두려움)에 부딪혀 실현되지 못하고 있는 측면이 있다.

이러한 추세가 지속된다면 요즘 화두가 되고 있는 베이비부머 은퇴가 자산 매각으로 바로 이어지는 것이 아니라는 점을 의미한다고 할 수 있겠다. 이는 적어도 주택의 공급적인 측면에서 기존의 부동산 재고들이 시장으로 급격하게 쏟아져서 부동산 가격 폭락에 영향을 줄 것이라는 분석은 현실에 맞지 않는다는 것을 의미한다. 또한 노인주택 정책의 방향은 소득이 있다고 하더라도, 취약한 일자리에서 일하는 노인 계층을 중심으로, 그리고 주거 효율성이 높은 도심 위주의 공급정책이 바람직한 것으로 판단된다. 그리고 기존의 보금자리 주택과 같이 도심 외곽 및 그린벨트에 공급되어 접근성이 떨어지는 주택 정책 보다는 현재의 행복주택과 같은 도심 기반시설 및 국공유지 등을 활용한 고령화 계층의 주택 정책이 더 현실적인 대안이 될 것으로 본다.

주제어 : 고령화, 생애주기, 주거소비면적, 주거입지

<제목 차례>

제1장. 서론	1
1. 연구의 배경 및 필요성	1
2. 연구의 목적	6
제2장. 이론적 배경 및 선행연구 검토	8
1. 생애주기가설과 고령화 계층의 주거소비 행태	8
1) 생애주기 가설과 주거 소비	8
2) 고령화 계층의 특수성	11
2. 고령화와 주거이동에 대한 이론	14
1) 고령화 가구의 주거 이동	14
2) Suburban Flight, 도심회귀 and Aging in place	16
3. 고령화사회의 기타이슈들	19
1) 노인의 소득 보전에 대한 연구	19
2) 노인의 주택특성 및 전용시설 선호도에 관한 연구	21
3) 주택 정책 관련 연구	23
제3장. 연구의 방법	25
1. 고령화 계층의 주거 소비	25
1) 고령화 계층과 장년층의 주거 소비 비교	25
2) 생애주기 주거 소비 함수 분석	30
3) 생애주기 주거 소비의 확장과정	31
2. 고령화 계층의 주거 입지 변화	33
1) 연구문제	33
2) 분석방법	34
3. 주거입지 변화 및 주거 소비행태의 원인	40
4. 노인계층에 대한 조작적 정의	41
5. 선행연구와의 차별성	42

제4장. 분석자료와 기술통계량 46

1. 분석 자료	46
2. 기술통계량	53
1) 가구통행실태 조사자료	53
2) 가구집단별 주택 부문 기술통계량	61

제5장. 고령화 계층의 주거소비 및 주거입지의 변화 62

1. 고령화 계층의 주거소비 변화 : 집단간 비교	62
1) 주요변수들의 추정	63
2) 고령화에 따른 연령효과(고령화 가구와 장년가구의 비교)	69
3) 고령화 가구내의 독거효과 및 사회경제활동 효과	71
2. 생애주기상의 주거 소비 함수 분석	73
3. 생애주기 주거소비의 연령대별 확장과정	77
4. 주거입지와 고령화	79
1) 연령효과	79
2) 독거효과 및 사회경제활동 여부의 지속성	80
5. 고령화 단계의 주거소비에 대한 원인	82
1) 고령화 계층의 자가 주택 구매 목적	83
2) 고령화 계층의 주거만족도	85
3) 유산 상속 문제	88

제6장. 연구요약 및 시사점 91

1. 분석 결과의 요약	91
1) 주거소비와 고령화	91
2) 주거입지와 고령화	92
3) 전체 결과의 요약	92
2. 분석결과의 함의	94
3. 도심내 고령화 계층의 주택 공급방안	96
4. Trading down 에 대한 정책적 제안	99
1) 공공에 의한 Trading down 정책	99
2) 역모기지 제도의 개선	100
5. 연구의 한계점	101

<표 차례>

표 3 연구의 목적 요약	7
표 2 65~69세 소득구성 국가간 비교(김수완에서 재인용)	19
표 3 남녀노인 독신가구의 소득 비교(이윤정에서 재 인용, 단위 : 천원/연간)	20
표 4 고령화 현상의 세분과 연구대상	28
표 5 RA 값과 주거효용성과의 관계(2010년)	37
표 6 주거입지 분석 모형 변수 요약	39
표 7 고령화 관련 선행연구 요약	44
표 8 선행연구와의 차별성	45
표 9 가구통행, 인구주택, 가계동향조사의 변수항목 1	48
표 10 가구통행, 인구주택, 가계동향조사의 변수항목 (앞에서 계속)	49
표 11 한국복지패널 및 한국노동패널자료	50
표 12 한국복지패널 및 한국노동패널자료 (앞에서 계속)	51
표 13 한국복지패널 및 한국노동패널자료 (앞에서 계속)	52
표 14 코호트간 성별 비	54
표 15 코호트간 소득 비교	54
표 16 코호트간 소득의 증감을 (표15 재정리)	55
표 17 코호트간 직업분포 비교	56
표 18 코호트별 고용형태 비교	57
표 19 코호트별 가구원 수 비교	58
표 20 코호트별 주택 유형 비교	59
표 21 코호트별 주택 점유형태 비교	60
표 22 가구집단별 기술통계량	61
표 23 - 항상소득 추정결과(2006)	65
표 24 - 항상소득 추정결과(2010)	66
표 25 - 자가가구 주택가격 및 전세가구 보증금 가격 추정결과-2006	68
표 26 - 자가가구 주택가격 및 전세가구 보증금 가격 추정결과-2010	68
표 27 주택수요함수 추정결과(생애주기상의 연령효과)	70
표 28 주택수요함수 추정결과(독거효과 및 사회경제활동)	71
표 29 생애주기 주거소비-2008년	75
표 30 생애주기 주거 소비수-2010년	76
표 31 연령대별 주거 면적에 대한 영향력 변화	78
표 32 주거입지 변화생애주기상의 연령효과	80
표 33 주거입지 변화에 대한 독거효과 및 사회경제활동 여부의 효과	81
표 34 자가주택 구매 목적 요약	83
표 35 고령화 및 비고령화 집단간 주거만족도 기술통계량	85
표 36 주거 만족도 평균비교	86

<그림 차례>

그림 1- 연구목적 : 주거면적과 고령화 현상	7
그림 2 - 연구목적 : 주거입지(주거지역의 중심성)과 고령화 현상	7
그림 3 행정구역별 명동과의 RAR값의 차이와 31~35평형 아파트 평당 실거래가의 관계 ...	36
그림 4. 행정동의 명동과의 RA 값의 차이와 도심간 직선거리 차이의 관계	36

제1장. 서론

1. 연구의 배경 및 필요성

고령화 시대를 맞이하여 생애주기 후반의 주택 소비 및 주거 입지 변화에 대한 분석이 중요한 이유는 간단하다. 다른 연령대 계층에 비하여 노년 가구는 집안에서 보내는 시간이 매우 길며, 삶의 종착점에 이르는 시기까지 머무르는 장소가 바로 마지막 주거지이기 때문이다.

또한 고령화 계층은 다른 연령층에 비하여 자가 주택 보유율이 높은 계층¹⁾에 해당하기 때문에 부동산 시장에서 차지하는 비중이 크다. 그와 더불어 최근의 베이비부머의 은퇴 시작으로 인하여 주거 소비문제, 즉 고령화 계층 및 베이비부머의 자산 매각 가능성과 그에 따른 부동산 가격의 폭락 위험성에 대한 관심이 높아지고 있다. 이는 곧, 고령화 계층의 움직임, 즉 주거이동 및 주거 소비수준의 변화에 따라서 부동산 시장에 미치는 영향이 매우 클 것을 의미하는 것이며, 향후의 주택 정책에 있어서 중요한 고려대상이 되어야 함을 의미한다. 현재, 주택 가격 하락 가능성이 인구구조상 두 가지 측면에서 언급되고 있는데, 저출산으로 인한 인구의 감소와 베이비부머의 자산 매각으로 인한 부동산 가격의 하락이다. 전자의 경우는 장기적으로 주택 수요 감소에 의한 하락을 의미하고, 후자의 경우는 공급 물량 증가에 따른 가격하락을 의미한다. 본 연구의 초점은 후자에 맞추어져 있다고 볼 수 있겠다.

그러나, 고령화 계층의 주택소비 수준 및 주거이동의 문제는 고령화 계층을 하나의 집단으로 묶어서 판단하기에는 단순하지가 않다.

일단, 고령화계층의 가장 큰 변수는 연령 그 자체이다. 생애주기(life

1) 2010년 가구통행자료를 바탕으로 한 자가보유 비율은 60대, 70대, 80 대 연령층이 전체의 30.2 %를 차지하며 예비 고령화 계층인 50대의 비중이 31.3 % 로 가장 높다.

cycle)상의 고령화 계층은 상대적으로 소득은 적어지며, 기존의 소비 수준을 급격하게 줄일 수 없기 때문에 기존의 자산을 처분하여 부족한 소득을 보충하고자 하는 특징을 보일 수 있다. 그러나 요즘과 같이 평균수명이 점점 더 길어지는 시기에는 이러한 현상이 과연 발생할 것인가와, 그리고 그 시기는 언제쯤인지에 대한 세밀한 분석이 우선되어야 할 것이다. 또한 자산처리 문제는 연령뿐만 아니라 가구 구성의 변화, 건강상태, 경제활동여부의 지속성 등 수많은 변수와 결합하여 다양하게 나타날 것으로 예상된다. 또한 자산의 유동화를 통한 소득 보충은 보편적인 현상처럼 보일 수도 있지만, 국가별로 제도의 차이에 따라서 그 양상이 매우 다양하게 나타난다.

기존의 고령화 계층 및 현재의 베이비부머들은 인구구조에서 차지하는 비중이 워낙 높았고, 평균 수명도 급속하게 늘어나고 있기 때문에, 사별·이혼·자녀와의 분가로 인한 고령화 계층의 1~2 인 가구의 증가 추세가 점점 빨라지고 있다. 이런 현상은 주거소비 수준 및 주거 이동과 깊은 관련을 맺고 있기 때문에 주택시장 및 주택정책의 방향을 가늠하는데 큰 의미가 있다. 고령화 계층은 대부분 단독가구일수록, 그리고 여성가구일수록 매우 소득이 취약한 경향이 있기에 이러한 계층일수록, 곧 세대 구성의 특성(1인 가구화, 또는 여성 1인 가구화)이 고령화 계층의 주거소비 및 주거 입지 선택에 큰 영향을 줄 수 있음을 의미한다.

또한, 고령화 혹은 베이비 부머세대의 사회 경제활동 여부도 큰 변수로 작용할 수 있다. 액티브 시니어로 대표되는 고령화 계층의 활동성도 주택 시장에 미치는 영향이 클 것으로 기대된다. 이제 막 은퇴를 시작한 만 57세~ 65세의 베이비부머 세대들은 요즘과 같은 장수세대에 너무나 젊은 편에 속하고, 아직 일할 능력들도 있는 연령층이지만 법적 기준으로 강제 은퇴를 당하고 있다. 그러나 이러한 계층들은 주된 일자리에서 은퇴하였다고 하더라도 제2의 근로활동을 이어가고 있으며²⁾, 은퇴가 곧 주거이동이나 주거소비수준을 변화로 이어

2) “인구구조 고령화의 경제 및 사회적 파급효과, 한국개발연구원(2004)”에 따르면 한국남성의 기업평균 정년은 56세이며, 한국여성성은 53.8 세이다. 이후 각각 남성과 여성은 평균적으로 12.9 년, 14.5 년간 제 2 의 근로생활을 더 영위한다.

질지는 확신할 수 없다. 따라서 이들 계층의 주거소비 행태 및 주거이동여부에 사회경제활동 여부가 주는 영향을 분석할 필요가 있다.

베이비부머 계층은 주로 도시에 거주하고 주택을 보유하고 있을 가능성이 크며 차후에 자녀들이 분가하여 2인가구를 이루는 경우가 많을 것으로 예상된다. 베이비부머 세대들은 이제 은퇴 시점을 맞이하여 거동이 불편하게 되는 초고령에 이르기 전에는 전원주택 생활을 선호할 것이라는 의견들도 존재한다. 그러나 베이비부머 세대 및 40대~50대의 귀농이 급증하는 추세이기는 하지만 그 숫자 자체가 너무 적어 서울시의 전체 주거임지로 일반화 하기 힘들다.³⁾ 도시에 익숙한 베이비부머 세대들의 전원주택에 대한 동경은 일시적인 현상이 될 수도 있고, 전원주택 거주자들도 향후에는 생활편의 시설이 밀집한 도심으로의 회귀할 것이라는 예측도 존재하며⁴⁾, 고령화 계층은 의료서비스 문제, 사회와의 격리감에 대한 거부감 때문에 대도시에서 멀리 떨어진 지역에 수용하기는 곤란할 것이라는 주장이 더욱 설득력이 있는 것이 최근의 추세라고 할 수 있다. 따라서 고령화 계층의 주택 문제를 다루는 것은 우선 도심 생활에 초점을 맞추어 분석해볼 필요가 있겠다.⁵⁾

그 동안 한국의 주택 정책은 중장년 가구들을 위한 중대형 주택의 양적 공급이었으나 현재 고령화와 맞물려 정책적 전환점에 서있다. 물론, 도시형 생활주택 등 일부 1~2 인가구를 위한 주택 공급 정책이 부분적이나마 진행되기도 했다. 그러나, 문제는 앞으로 대규모로 은퇴하게 되는 베이비부머 세대들의 주택소비 및 주거임지 선택의 방향성이다. 즉, 신규 공급이 문제가 아니라 기존의 스톡의 처리방향이 문제가 된다는 의미이다. 청년기, 중장년기와 대비되는 고령화 계층의 주거 소비 및 주거 이동의 변화과정은 그 원인 분석과 함께 연

3) 농림수산식품부에서 2012년 12.7 에 발표한 보도자료에 따르면 2011. 11. 1 일 기준으로 전체 귀농가구수는 2010년 5,405 가구 , 2011년 10,075 가구이다. 이중에서 서울 및 경기권에서 귀농한 인구는 각각 2295 가구, 4204 가구인데 이는 전체 서울시 가구수 410만가구의 0.1 % 에 불과한 숫자이다.

4) 귀농인구는 과거에 비하여 급증하고 있으나 그만큼 실패하는 경우 역시 급증하고 있다. 비공식적으로 전체 귀농인구의 절반이 실패하는 것으로 보도되고 있다. (SBS 8시 뉴스 보도 , 2013년 7월 31일)

5) 물론, 이미 고령화 단계를 넘어서 초고령화 사회로 진입해 있는 지방의 군 단위 읍면 단위의 고령화 현상도 중요하지만, 이들을 도심 속에서의 고령자 계층과 같은 기준으로 평가하기에는 농촌이라는 환경적 특수성이 자리잡고 있다.

구될 필요가 있으며, 이를 바탕으로 한 주택 정책의 방향성 설정이 매우 중요한 시기이다.

한국의 고령화 계층에 대해서 국한되는 문제는 아니지만, 고령화 계층들의 주된 자산인 주택의 경우는, 부족한 소득 보충을 위한 자산처리로 쉽게 이어지기가 힘든 측면이 있다. 이는 자녀에 대한 자산 상속에 대한 인간 본연의 욕구와 결부되어 있기 때문이다. 고령화 계층은 소득이 부족하기 때문에 기존 금융 자산이 모두 소진될수록, 부동산 자산을 처분해야 하는 상황에 다다르게 된다. 그 방식에는 몇 가지 경우가 있다. 첫째, 현재 집을 처분하여 다른 곳으로 이동하고 작은 평수로 줄여나가며 나머지 금액은 생활비로 보충한다. 둘째, 같은 지역의 작은 평형대에 거주하는 것이다. 마지막으로 기존의 집을 바탕으로 역모기지 제도를 활용하는 것이다. 그러나 고령화 계층일수록 기존의 살던 곳에 거주하고자 하는 경향이 강하고, 결혼한 자녀들의 방문이나 주거의 쾌적성을 위하여 작은 주택을 원하지 않는 경향도 있기 때문에 반드시 고령화가 자산 처분으로 이어진다고 장담할 수는 없다. 또한 자식들의 문제가 겹쳐져 있기 때문에 주택 처분이 생각처럼 잘 발생하지 않을 수 있다. 또한 역모기지의 경우, 고령화 계층의 소득문제와 주거문제를 동시에 해결할 수 있는 방법으로 여겨져 왔었고, 한국에서도 실제 사례들이 다수 존재하지만 전체 경우에 비하여는 소수의 경우에 불과하다. 또한 역모기지 제도는 주택 담보 대출과 마찬가지로 은행에 집을 담보로 하여 월마다 대출금을 받아서 생활비로 충당하는 구조이다. 따라서 요즘과 같이 기대 여명이 길어질 경우, 아무리 낮은 이자율이라고 하더라도 자산손실 부분이 너무 크기 때문에 활성화되기 어려운 점이 존재한다. 이러한 주택 자산 처리의 어려움은 단순히 연령효과에 의한 주거 소비를 설명하는 이론보다 좀 더 설득력이 높은 대안이 될 수 있을 것이다.

기존의 고령화 계층에 대한 연구 및 정책들은 소득 보전에 대한 연구에만 집중되는 경향이 있다. 이는 미래의 고령화 사회를 대비하여 고령화 계층의 최소한의 생활보장을 위한 사회복지 정책에 가까운 연구이다. 또한 그 다음으로 활발한 연구가 고령화 계층의 주택특성에 관한 연구이다. 이 분야의 연구들은

노인의 육체적 심리적 특성에 맞는 주거특성 및 단지계획 등에 대한 연구, 노인 복지 시설의 입지 및 시설 개선 방향 등에 초점이 맞추어져 있다. 이러한 연구들은 지금은 유행하고 있지 않지만 미래의 초고령화 사회의 노인 주거생활의 편의를 위한 연구라고 할 수 있다. 또한 최근에 들어서는 고령층의 주거입지와 통행특성을 고려하여 고령화 계층을 위한 교통정책적 제안을 하는 연구들이 주요 흐름을 형성하고 있다. 이러한 연구는 이동성(mobility)이 현저하게 떨어지는 고령화 계층의 대중교통 접근성을 제고하여 미래의 도시를 친 고령화 도시 형태로 바꾸고자 하는 시도들이라고 할 수 있다.

고령화 계층의 가장 기본적인 문제점이라고 할 수 있는 주택 정책에 대하여는 기본적인 공감대가 이루어져 있으나, 실질적으로 고령화 계층의 주거입지 분포를 탐색하고 이들의 주택문제에 대비하고자 하는 움직임은 아직 드물다. 고령화 계층의 주거 입지 변화과정을 살펴보는 것은 대도시에서의 공간적 변화과정을 예측하는 기초가 될 것이며, 주거 복지 정책의 공간적 위치와 연관되어 있으므로 기존의 고령화 계층의 소득문제 만큼 중요한 일이다. 이러한 분야의 연구는 시급함에도 불구하고 한국의 가장 대표적인 도시인 서울시를 대상으로 하는 연구조차도 전무하다고 할 수 있다. 이는 자료 구축의 한계점에서도 오는 문제일 수도 있지만, 연구의 초점이 아직 이런 부분으로 맞추어져 있지 않기 때문이다. 고령화 계층의 주거 소비에 관한 연구들은 몇 가지 진행된 연구들이 있다.

또한 고령화 계층의 주거 소비 문제는 기존에 진행된 연구들이 부분적으로 존재한다. 대부분의 연구들이 패널데이터(노동패널, 사회복지패널 등)를 사용한 경우가 많은데, 뒤에서도 언급되겠지만 이러한 연구들의 경우는 고령화 연구 목적과 적합하지 않은 데이터일 뿐만 아니라, 패널 설계 시점 기준으로 볼 때 데이터 상실 등의 문제가 존재하기 때문에 고령화 연구에 적합하지 않다. 또한 상당한 양의 데이터 개수를 확보한 연구들 역시 한 시점 위주의 횡단면 분석에 국한되고 있다. 또한 그 결론들도 너무 다양하게 나타나고 있는 점이 문제라고 할 수 있다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 첫째, 고령화 가구의 주거입지 및 주택 소비 행태(주택 소비 면적의 변화)가 고령화 계층의 특성인 고령화, 세대분리 및 독거가구화, 사회경제활동의 중지라는 고령화 과정의 중요한 세 가지 요소의 변화에 의해서 어떻게 영향을 받는지를 실증적으로 밝혀보는 것이다. 고령화 계층을 하나의 집합으로 보지 않고, 다른 연령층의 계층보다는 좀 더 다른 이유인 연령, 독거, 그리고 최근에 화두가 되고 있는 노인 경제활동인 사회경제활동 지속성 등에 초점을 맞춤으로서 한국의 자산의 많은 부분을 보유하고 있는 고령화 계층의 기존 자산 처리 방향에 대한 흐름을 파악할 수 있도록 하고자 한다. 이를 통하여 한국의 고령화 계층이 생애주기에서의 가설처럼 고령화를 통하여 주거 소비 면적을 줄여나가서 소득의 보완으로 활용하는지, 자식 세대를 위하여 자산을 보존하려는 특징이 존재하는지를 간접적으로 검증할 수 있다. 또한, 주거 입지 분석을 통하여 생활이 편리한 도심을 선호하는 효과가 고령화 단계에서도 발생하고 있는지를 검증할 수 있다. 그리고 고령화 계층의 주거 소비 문제가 도시 공간구조상에서 어떠한 지역에서 발생하는지를 밝혀내어 좀 더 많은 시사점을 얻고자 한다.

둘째, 고령화 계층의 주거 소비 및 주거입지 변화에 대한 원인분석을 통하여 고령화 계층의 주거 소비특성을 밝혀보고자 한다. 이는 첫 번째 연구 목적의 결과에 대한 원인분석이며 주로 주거 만족도, 넓고 쾌적하며 주변환경이 편리한 지역에 대한 선호, 그리고 자산 상속과 연관지어 분석해보고자 한다. 고령화 계층 역시 다른 계층과 마찬가지로 여전히 더 넓고 쾌적한 주거환경을 선호할 가능성이 있다. 또한 고령화 계층은 다른 계층에 비하여 주거이동에 더욱 민감하게 반응한다고 알려져 있으며 일반적인 사실과는 다르게 자연환경이 쾌적한 곳 보다는 삶의 편리성이 좋은 도심을 더욱 선호할 수 있다.

셋째, 이러한 분석결과 등을 토대로 하여, 고령자 계층의 주거 입지 및 주택 공급을 위한 도시 계획적 시사점을 연구의 함의로 도출하고자 한다. 도시계

확시시설의 복합화 추세에 맞추어 고령화 가구들의 주거 문제에 대한 해결책 제시를 위한 도시계획적 방법을 제시해보고자 한다. 그리고 노인의 유일한 자산 처리문제 해결을 위한 정책적 시사점도 찾아보고자 한다.

이상의 연구의 목적을 요약하면 표 1, 그림 1,2 와 같다.

구분	고령화 관련 분석대상	주요 독립변수	비고
연구 목적	주택소비면적의 변화 주거입지변화의 변화	연령 효과 독거 효과 사회경제활동의 지속	주거입지 모형 주거소비 모형
	주택소비의 이유 유산상속 의지	주거만족도 자산 처리 방법	주거 만족도 설문조사 문헌연구

표 3 연구의 목적 요약

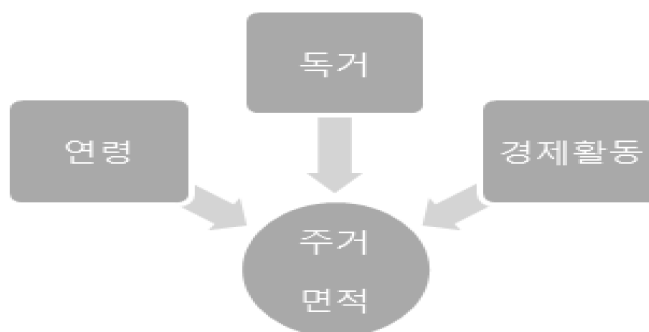


그림 1- 연구목적 : 주거면적과 고령화 현상



그림 2 - 연구목적 : 주거입지(주거지역의 중심성)과 고령화 현상

제2장. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 생애주기가설과 고령화 계층의 주거소비 행태

1) 생애주기 가설과 주거 소비

본 연구의 주제가 고령화의 세부 현상에 따라서 주거입지 및 주거 소비 행태가 어떻게 변하는지에 대한 분석이므로 주택 소비 행태에 가장 큰 영향을 미치는 생애주기에 대한 이론을 먼저 살펴보아야 할 것이다.

생애주기가설은 거시경제를 구성하는 개인의 소비특성을 규명하여 현실 거시경제의 소비현상을 설명하는 소비이론의 큰 흐름 중의 하나이다. 소비함수에 대한 이해는 국민소득결정이론의 완전한 이해뿐만 아니라 성공적인 조세정책의 입안을 위해서 매우 중요시되고 있다(정운찬, 1999). 현재의 소득 및 다른 사람의 소득이 미래의 소득에 영향을 줄 것인지의 여부에 따라서 케인즈의 절대소득가설과 듀센베리(J. Duesenberry)의 상대소득가설로 나누어진다. 또한 오늘날 대부분의 경제학자들이 지지하는 소비이론인 프리드만의 항상소득 가설과 MBA(F. Modigliani, R.E. Brumberg, A. Ando)의 생애주기 가설이 그 이후에 발전하여왔다(정운찬, 전제서).

생애주기 가설⁶⁾은 한 사람의 소비가 그가 보유하고 있는 자산과 현재 및

6) 거시경제학의 소비 이론과 관련된 생애주기 가설

- MBA(F. Modigliani, R.E. Brumberg, A. Ando)의 국가 전체의 소비와 관련된 개인의 일생의 소비에 대한 가설임. 프리드만의 항상소득가설, 케인즈의 절대소득가설, 듀센베리의 상대소득가설과 함께 대표적인 소비이론임

- 한 개인이 $c = k_1w + k_2y$, where c 는 소비, w 는 부의 수준, y 는 소득(가변), k_1 k_2 는 소비성향과 관련된 상수

$\frac{c}{y} = k_1\left(\frac{w}{y}\right) + k_2$ 에서 부의 수준과 소득수준은 장기적으로 비례하므로 $\frac{w}{y}$ 는 상수이다. 따라서 장기적 평균소비성향은 일정함

- 한 개인은 평생 동안 유년기의 마이너스 저축 -> 중년기의 플러스 저축 -> 노년기의 마이너스 저축의 단계를 거치며 소비를 거친다는 이론

미래소득의 현재가치에 의존한다는 점에서는 프리드만의 항상소득 가설과 동일하다. 생애전체의 소득과 부의 흐름을 정확히 알고 있는 소비자가 존재한다면, 소비자가 모든 생애주기 상에서 소비수준을 동일하게 하는 것이 개인의 효용가치를 최적화 시키는 것이 된다(정운찬, 전제서). 그러나 소득이라는 것은 개인의 생애주기상 일정한 것이 아니고 유년기-청년기-장년기-노년기를 거치면서 달라지기 때문에 유년기, 노년기에는 음의저축(소득에 비하여 소비가 더 많으며, 자산 처분의 과정을 거침), 청년기 및 장년기에는 양의저축(소득에 비하여 소비가 더 적으며, 자산 축적 과정을 거침)의 과정을 거치게 된다. 이를 노년기의 소비행태에 집중하여 보면, 직장에서 은퇴한 노인은, 젊은 시절에 축적한 부를 가지고 소비를 할 가능성이 크다. 을 하게 된다. 생애주기 가설은 자신이 사망하기 전에 축적한 부를 모두 소비하는 것으로 가정하고 있다. 그러나 생애주기 가설에 반대되는 많은 실증분석 결과들이 제시되어 왔는데 대표적인 것으로 불확실성의 문제로 인한 예방적 저축 및 전략적 유산(strategic bequest)의 개념을 들 수 있다. 전자는 고령화 계층이 불의의 사고 등의 불확실성에 대비하여 기존의 소비를 줄이고 저축을 늘리고자 한다는 것이고, 후자는 자손들의 존경심을 유지하기 위하여 저축을 상당량 보유하게 되므로 고령화 계층의 소비가 줄어들고 저축을 소비하지 않으려 한다는 것이다(정운찬, 전제서).

생애주기 가설을 주택 소비 및 주거 이동에 접목시킬 수 있다. 생애주기 모형에 따른 주거 소비 및 입지 선택 모형을 간단히 말하면, 가구들의 결혼, 출산, 양육, 자녀독립 단계 별로 가구주의 주거 입지 선택 및 주거 소비행태가 달라지는 과정을 설명하는 모형이다. 구미제국의 일반적인 생애주기별 주택수요 및 주거이동 패턴을 중심으로 설명하면 다음과 같다(하성규, 2006). 생애주기상 출산전 단계는 상대적으로 저렴한 도심의 아파트에 거주하고, 임신단계는 아파트 지구에 가까운 단독 임대주택에 거주하고, 자녀양육단계가 되면 도시 근교 지역의 신주택을 소유하게 되며, 자녀독립단계가 되면 자녀양육단계와 같거나 좀더 고급 주거지역, 자녀 출가단계가 되면 주거이동이 없는 안정화 단계가 되고, 노후생활단계가 되면 양로원, 아파트 혹은 자녀와 동거하는 패턴을 보이게

된다(하성규, 2006).

이러한 현상을 한국적인 상황으로 설명하면, 미혼인 독립 가구들은 원룸 등의 단칸방 전월세 형태를 선호하고, 접근성이 좋은 곳에 입지할 가능성이 높다. 또한 결혼 초기 단계 및 자녀 출산 단계에서는 접근성을 포기하더라도 조금 집의 규모를 넓혀가며(소형아파트 등) 경제성 및 쾌적성을 중시하게 되며, 자녀 양육단계에서는 교육여건이 좋은 중심지역으로 주택규모를 늘려서(혹은 소득에 따라서 낮출 수도 있음)이동하여 자녀의 독립 이전까지 거주하게 되며, 자녀 독립 및 가구주 은퇴시기에는 기존의 큰 주택을 처분하고 은퇴 시점의 소득수준에 맞추어서 작은 규모의 집으로 이동하여 소비에 부족한 소득을 벌충하려 할 것이다. 이는 전형적인 생애 주기 이론을 한국적 상황에 맞추어서 적용한 것이나 아직 정확히 검증된 바는 없다. 오히려 한국을 대상으로 한 연구(D.S.Lee(1995))에 따르면, 가구소득은 가장의 연령이 60 세가 되면서 감소하지만, 가족의 전체적인 자산은 60 대 이후에도 증가한다고 한다(정희수(2003)에서 재인용). 노후에 주택은 있지만 가용소득이 적은 상황에서 노후 생활의 삶의 질을 유지하기 위하여 연금 이외의 대안적 소비가 필요하다는 것은 일반적인 현상이다(Szymanoski, Enriquez, and Diventi, 2007, 이선형(2009)에서 재인용).

그러나, 주택은 고령화 계층의 인생 황혼기의 마지막 자산이며, 자산 가치의 상승률이 높다고 기대하고 있기 때문에, 주택 자체를 보유하고 있다가 자식에게 상속하고자 하는 의향이 강할 수도 있다. 한국에서는 주택연금(자산 재처분)을 활용하는데에 가장 큰 걸림돌이 자식 또는 가족내의 동의를 구하는 것이라는 연구결과도 있으며, 배우자나 자손 등의 부양가족 여부가 많은 영향을 준다고 하였다(이선형(2009),김선주(2006)). 또한 Roberta(2001), Karen(2006)에 의하면 역모기지 제도(주택연금)의 활용여부에는 유산상속에 대한 의지 여부가 큰 영향을 준다고 하였다. 이러한 현상은 일부 선진국에서도 발생하고 있는데, 더 작은집으로 옮기려하지 않는다는 연구결과도 존재하며, 주택연금이 가능하더라도 소비수준을 높이기 위해서 자산 처분에 잘 참여하지 않는다는 분석도 존재한다(이선형(2009)에서 재인용).

2) 고령화 계층의 특수성

고령화 계층을 단순히 하나의 변수인 연령만을 가지고 판단하기에는 생애주기 특성이 다양하고 복잡하다. 또한, 그들이 보유하고 있는 자산인 주택의 스톡의 양적 수준도 매우 중요하다. 고령화 계층이 단순히 하나의 집단으로 취급되어서는 안된다는 점은 앞서 언급한 거시경제학의 소비이론중의 하나인 생애주기 가설에 대한 반론적인 후속 실증적 연구들에 잘 나타나 있다.

생애주기 가설과 주거소비 이론을 결합하면, 연령효과로 인하여 노년기 가구의 주거소비는 점유 면적은 나이가 들수록 감소하고, 점유형태는 자가에서 차가로 변화되어 가는 과정이 발생해야 하는 것이 정상일 것이다. 그러나 기존 고령화와 연계된 주거 이동 및 실제로 노년가구의 주거소비 행태를 단순히 연령효과 만으로 단순화하는 연구들은 많이 존재하며, 생애주기가설에 의한 연령효과가 보고되고 있다. 그러나 노년가구의 가장 큰 특성인 자녀의 독립(2인가구화), 부부간의 이별(1인가구화), 그리고 경제활동의 종료 등의 복잡한 특성을 반영한 주거 소비 행태의 규명이 필요함에도 불구하고 생애주기의 마지막 단계인 노년가구를 세분화하는 주거 소비행태에 대한 연구들은 아직 많이 부족하다.

이러한 상황에서 고령화 계층을 세분화 하고 고령화 계층의 건강효과, 연령효과 독거효과가 주택 소비행태에 미치는 가장 최근의 연구로는 고진수(2012)의 연구가 존재한다. 고진수는 2007년도의 주거실태 조사자료⁷⁾를 활용하여 다음과 같은 연구 결과를 제시하고 있다. 한국의 고령화 계층에 대하여서는 점유형태 및 소비면적에 대한 연령효과는 존재하지 않으며 오히려 증가하는 경향이 존재한다. 또한 점유형태 및 소비면적에 대한 독거 효과는 항상 마이너스 효과로 유의미하게 나타난다고 하였다. 또한, 점유형태 및 소비면적에 대한 건강효과는 부동산 가격과 소득효과를 통제하는 경우에 한해서 유의미하다고

7) 주거실태조사자료는 매년 실시하고 있으나 고령화 가구만을 대상으로 하는 특별조사는 현재 시점 기준으로 2007년 자료가 유일하다.

하였다. 그러나 고진수의 연구는 한국의 고령화 계층을 세분화하여 주택소비 행태의 변화과정을 자세하게 분석한 최초의 연구라는 의미를 부여할 수 있지만 다음과 같은 문제점도 가지고 있다. 우선 수도권, 광역시, 농촌지역 노년 가구주의 자료를 활용하여 분석하였기 때문에 지역의 부동산 시장 및 공간적 특성을 무시한 분석이 되어 버렸다. 연령효과가 주거 소비 면적에 주는 영향력이 없는 이유는 대도시와는 다른 농촌의 고령화 계층의 영향력일 수도 있다. 한국의 고령화 계층을 지역 구분 없이 분석하였기에 일반화 경향이 있는 결과라고 쉽게 판단할 수 있지만, 오히려 같은 비교 대상이 되지 못하는 집단을 하나로 묶어서 판단하였다는 문제점이 존재한다. 또한 공간이라는 특별한 자료를 활용하지 못하였다. 물론 자료 자체에 공간 데이터가 포함되어 있지 않아서 발생하는 문제이나 주거 입지, 이동, 소비에 영향을 주는 공간자료들을 분석에 활용하여 유의미한 결과를 도출해야 바람직한 결과라고 할 수 있겠다.

고령화 단계에 도달하였다고 하더라도, 고령화 계층은 여전히 활발하게 사회경제활동을 이어나갈 수도 있으며, 그러한 특성은 가구구성, 소득, 사회 경제 활동 등의 여부에 따라서 다양하게 나타날 수 있다. 생애주기 마지막 단계로 접어들고 있는 단계에서 영향을 줄 수 있는 요인들을 열거해보면, 크게 건강의 악화, 자녀세대와의 분가 혹은 1인가구화 현상 등을 들 수 있다. 전국 노인들을 대상으로 하는 기존연구들에 의하면, 1인 가구화 현상이 주거 소비를 줄이는 방향으로 나타난다는 결론을 내리고 있다. 그러나 이러한 독거현상의 규명을 여러 가지 현상이 혼재되어 나타나는 결과인 전국을 대상으로 하기 보다는 한국의 주택 시장을 대표로 할 수 있는 수도권을 중심으로 살펴볼 필요가 있겠다. 수도권의 고령화 계층은 대부분 고도로 도시화된 공간속에서 노령화가 진행되어 왔기 때문에 앞으로도 한국의 노인을 가장 잘 대표할 수 있다. 또한 앞으로도 벌어지게 되는 고령화 현상도 유사한 도시환경에서 발생할 것이기 때문에 더욱 의미있는 분석이 될 것이다.

그리고 선행연구들은 고령화 가구의 혹은 주거입지 변화에 대하여 다루고 있지 않다. 고령화 가구의 주거입지는 주거소비 행태와 연결되어 동시에 파

악해야 의미가 있다. 왜냐하면, 주거소비 행태가 주거면적을 줄이지 않는 형태로 결론지어진다고 해도, 그러한 주거소비 행태가 원래 살던 지역에서 이루어지는 행위인지, 아니면 주택가격이 저렴한 곳으로 이동하여서 주택 소비면적을 유지하고 나머지 부동산 차액을 소비에 대한 보충으로 활용하는지가 판단되어야 한다.

물론 이러한 연구를 동시에 진행하는 것은 직접적인 설문조사나 추적조사를 통하여 밝혀내야할 문제이지만, 본 연구에서는 고령화 가구의 주거 입지 중심성을 분석하여 간접적이거나 이러한 패턴에 대한 검증을 시도하고자 한다. 주거이동을 주된 연구의 목적으로 할 경우는 고령화 계층의 주거입지 선호와 관련되는 연구가 되며, 주거이동률이 매우 낮은 고령화 계층의 특성을 감안할 때, 주거이동보다는 현재 살고 있는 시점의 현상에 대한 고찰인 주거입지 변화에 관한 연구가 본 연구의 목적에 더 부합하다.

전국 노인 데이터를 사용하는 것이 노인계층의 일반적인 경향을 파악하는데 적합하다고 단순하게 생각할 수 있다. 하지만, 전국 데이터에는 다음과 같은 문제점이 존재한다. 현재의 고령화 계층 중에서 30년 이상을 도시에 살았던 노인들과, 30년 이상을 이미 초고령화된 사회에서 살아왔던 노인들은 이미 완전하게 그 성격이 다른 계층이며 주거소비수준에 영향을 주는 물리적 속성들이 너무나 다르다. 따라서 공간적 특성이 전국단위와는 다르게 좀 더 균질하고, 부동산 시장의 변동이 선도적으로 발생하는 서울시 및 수도권을 대상으로 하여, 고령화 가구의 주거 입지 변화에 대한 분석이 필요하며 그러한 분석이 더욱 의미 있는 연구 결과일 것이다.

2. 고령화와 주거이동에 대한 이론

1) 고령화 가구의 주거 이동

고령화 계층의 주거이동은 노화과정과 함께 발생하기 때문에 젊은 층이나 장년층의 주거이동과는 그 유형과 원인이 다르다. 특히, 본 연구의 목적과 부합하는 생애주기 상의 사건, 즉 직업에서의 완전한 은퇴, 배우자 상실 등으로 인한 독거효과와 그리고 생애의 마지막에 발생하는 건강상태의 악화 등의 사건이 주 원인이 되는 경우가 많다. 이러한 원인들은 연령자체의 효과와 더불어 주거이동을 발생시킬 수 있다.

노인의 주거 이동을 유형화한 최초의 시도는 Wiseman and Roeman(1979)이다. 노인의 주거 유형을 3 가지로 나누고 있는데, 주거 부문의 쾌적한 삶을 원하는 편익을 중시하는 이동(Amenity move), 건강악화에 따른 행동제약에 주변사람들의 도움을 받기 위한 조력이동(Assistance move), 저렴한 주택 및 좋은 커뮤니케이션 관계를 얻기 위하여 이동하는 환경적 압력에 의한 이동(Envrionmental push) 등으로 나누어 볼 수 있다(Eva Khana(1986), 김홍배(2012)등에서 재인용).

Amenity move 는 노인이 삶의 편리성을 위해서 주거이동을 결정하는 것으로서, 공공편익시설의 활용성이 높고, 고령화 관련 정부 예산 및 정책이 활발한 곳에 주로 거주하려고 하는 고령화 계층의 특성에 적합한 이론이다. 노인들일수록 젊은 사람보다는 주거이동을 기피하려는 경향이 있고, 기존에 살던 곳이 생애주기 상에서 장년시기에 살던 지역이기에 가장 생활이 편리한 지역일 가능성이 있기 때문에 매우 설득력이 있는 주장이다. 실제로 김혜승(2008)의 연구에 의하면 노인들은 비교적 주거이동을 기피하는 경향이 존재하고, 이는 점유형태가 자가이거나, 사회 연결망 등이 원만할 때 더 강하다고 하였다.

환경적 압력에 의한 이동은 노인이 거주하기에 적합하지 않은 물리적 사회적 저해요소를 피하여 덜 위험하고, 안전하고, 주변사람들과의 관계가 좋은 지역으로 이동하는 유형이다. Amenity move 와 마찬가지로 거주하기에 쾌적한 지역으로의 이동을 선호한다는 점에서는 유사하다.

그러나 조력 이동의 경우는 건강 악화가 문제가 되어 본인에게 도움이 될 수 있는 노인요양 시설이나 가까운 친인척 주변으로 이동하는 것을 말하는 것으로서 주거환경의 쾌적성을 중요시하는 유형과는 다르다.

노인의 주거 이동이라는 것은 어디까지나 고령화 단계에서 실제로 주거이동을 수행하는 계층에 해당하는 것이다. 일반적으로, 노인들은 젊은 사람들에 비하여 주거이동을 기피하는 경향이 존재하며, 이는 주택 소유형태가 자가로 안정적이거나, 주변과의 사회적 연결망이 원만할 때 더 강한 경향을 보인다. (김혜승·강미나(2008)). 또한 Hui 와 Yu(2009)에 의하면 홍콩 메트로에 사는 노인들이 다른 지역의 노인들보다 더 높은 주거 만족도를 보여주고 있다. 우리나라의 경우도, 지우석(2004)의 연구에 의하면 연령층별로는 60 대 인구의 경우는 교통 및 편익시설을 주요 입지 선택요인으로 지목하고 있으며, 저소득 가구일수록 통행비용 및 시간 절감을 위해서 도심 주거를 선호하며, 연령이 높아질수록 통행시간을 줄이는 현상이 뚜렷해진다고 하였다. 또한, 김홍배(2012)는 고령자가 평가하는(AHP) 도시 기반시설 등의 효용가치변화가 각 지역의 고령화 가구의 인구 증가에 미치는 영향력을 분석하였는데, 지역효용 증가율이 큰 지역일수록 고령자 인구가 늘어나는 것을 실증적으로 분석하였다. 이는 어느 정도 고령화 계층의 도심선호 및 생활 편익지역 선호 현상을 보여주는 실증적인 결과들이라고 할 수 있겠다.

2) Suburban Flight, 도심회귀 and Aging in place

이러한 경향과는 별개로, 고령화 가구의 주거 이동에 대한 외국 연구들은 주로 은퇴이후의 Suburban flight 현상이나 기후가 좋은 은퇴 휴양지로의 이동 현상에 초점을 맞추는 연구가 많이 존재한다. 이는 크게 보면, 노인 주거 이동의 원인 중에서 환경적 압력에 의한 이동(쾌적하고 안전한 주거지로의 이동)이나 Amenity move로 분류될 수 있겠다. 기반시설에 대한 효용보다는 쾌적한 기후와 자연환경이 주는 즐거움에 더 큰 효용가치를 부여하는 고령자들의 주거 이동이라고 하겠다. 이러한 시기를 지나서, 고령화 계층이 좀 더 나이가 들어서 건강악화 현상이 찾아오게 되면, 도심의 편리함이나 물리적 도움을 찾는 조력이동 현상이 발생하게 된다. 이른바 다시 도심으로 회귀하는 이른바 “도심회귀”라는 말이 이러한 현상을 지칭하는 용어이다.

생애주기의 과정에서 은퇴자들의 전원생활 혹은 기후가 쾌적한 외곽으로의 이동 현상, 그리고 고도 노인 단계에 접어들어 다시 도심으로 회귀하는 현상에 대한 연구들은 그동안 서구권에서 1960년대 이후로 많이 진행되어 왔다(A.M. Warnes, Cliff R. Gagnier, et.cet). 이들 지역들은 한국에 비하여 적어도 40~50 년 이전부터 고령화 문제가 대두되었으며, 생애주기 이론에 대한 많은 연구들이 축적되어 왔다. 그러나 한국에서는 이러한 연구보다는 은퇴 후의 주거 이동 중에서 전원주택에 대한 의향과 개인의 사회경제적 속성과의 연관성을 분석하는 연구들이 주를 이루고 있다. 윤순덕(2005)는 도시 장년층의 은퇴 후 농촌이주의사 결정요인이 무엇인지에 대해 밝히기 위하여 1891 명을 대상으로 하는 대규모 설문조사를 실시한 바 있다. 윤순덕의 연구는 농촌이주의사에 영향을 미치는 요소를 종속변수로 하는 이항로짓 분석의 결과를 제시하고 있다. 장년층을 대상으로 하는 그의 연구에 의하면 남성일수록, 연령이 낮을수록, 월소득이 높을수록, 주관적인 건강상태가 좋을수록, 농촌 거주경험이 있을수록, 농어촌에 대한 태도가 긍정적일수록 농촌으로 이주할 의사의 확률이 높은 것으로

제시되고 있다. 이외에도 김경덕(2003), 구동회(1998) 등의 연구에 의하면, 이촌향도의 현상보다는 이도향촌형 인구들이 증가하고 있음을 지적하고 있다. 이러한 현상들은 중산층들의 전원지향적 욕구 증대, 전국적 고속도로 망의 확충, 주거지에 대한 인식변화들의 산물로서 점차 확대될 것으로 판단하고 있다(윤순덕, 2005). 그러나 어디까지나 이도향촌형의 주거이동은 전체 인구 규모에 비하여 극소수에 불과하며, 베이비 부머들이 은퇴하기 시작한 2010년을 기점으로 좀 더 시간이 지난 후에 연구가 진행될 필요가 있다.

그리고, Suburban Flight 혹은 휴양도시로의 은퇴는 한국에 적용하기 매우 힘들다. Suburban Flight를 말하기에는 서울 주변의 신시가지들은 사실, 인지도가 높은 대규모 택지개발 지구들만 서울 정도의 서비스 수준을 갖춘 지역이고, 나머지 구도심들은 주거환경도 열악하고, 대중교통 접근성도 매우 떨어진다. 또한 신시가지 대다수 지역들은 중산층 이상의 청장년층 인구들이 주로 거주하는 지역이므로 고령화 계층이 이동하기에 쉽지가 않다. 따라서 고령화 계층이 서울 외곽으로 이전한 비율 자체도 적기 때문⁸⁾에 서울시를 대상으로 한 연구 자체가 의미가 퇴색되는 것은 아니다. 물론 타운 하우스라는 양질의 주거 유형이 존재하지만, 이런 지역으로의 이동은 부유층 고령화가구에 국한된다. 현재에 주된 관심사가 되는 것 은퇴한 베이비부머 계층이나 기존의 고령화 단계에 금방 진입한 계층은 실제로 신시가지로 이동한 경우는 소수에 불과하다. 또한, 휴양도시로의 은퇴를 말하기에는 외국과 국토의 공간구조가 전혀 다르다. 외국과 달리 한국의 경우는 군사적인 이유 때문에 해안선에 접근할 수 있는 공간이 매우 적고 기후적인 조건 때문에 세계적인 명성의 휴양도시 개발 사례가 거의 없기 때문에 고령화 계층이 이동할 공간 영역이 많지가 않다는 뜻이다.

오히려 한국의 수도권내의 고령화 계층의 주거이동 현상은 오히려 특정지역

8) 통계청 자료에서 볼 때 최근 고령화 계층에서 60세 이상의 총인구이동 자료(2004년~2008년) 수도권기준으로 총 순유입 27,449 명이다. 이는 서울의 60세 이상인구 5년간 순유출 62,000 명, 인천의 순유입 7,178 명, 경기도 순유입 74,611 명의 이동결과에 따른 결과이다. 5년간 서울의 60세 이상 인구는 평균 1.2 만여 명 순유출을 기록하였으나, 서울의 60세 이상인구 160여 만명에 비하면 큰 비중은 아니다. 비슷한 시기의 연구(이승권·이학동(2010)에 따르면 수도권내의 노인인구 증가숫자는 수도권 456,056(29.1%) 명, 서울 200,006(29.0%) 인구증가를 기록하고 있으며, 전국 노인 증가율 22.9 %을 훨씬 상회하는 수치이다.

의 고령화 계층이 최종주거지에서 이동하지 않고 점점 더욱 고령화 현상이 심해지는 현상을 일컫는 Aging in place 현상에 더욱 가까울 수 있다. 일본 및 미국 사례처럼 베이비부머 세대 및 현재의 고령화 계층이 다시 서울로 회귀할 것인가 하는 문제, 즉 도심회귀 현상은 아직 검증된 바 없으며, 그에 대한 연구를 진행할 정도로 고령화가 진행되어 있지도 않다. 따라서 이동해가지도 않았고, 서울로 다시 회귀할 것으로 예상되지도 않는 계층들 보다는, 현재의 고령화 세대의 추이를 바탕으로 한 다른 방향으로의 연구가 진행되어야 할 것이다. 즉, 서울에서 오래 거주하였고, 현재 은퇴를 하였으며, 고령화 계층으로 분류가 되는 서울시 고령화 계층의 주거 입지 선택에 대한 연구가 우선적으로 진행될 필요가 있다. 서울시는 고령화를 반영하는 한국 부동산 시장의 대표라는 상징성도 있으며, 도심지와 주변지역의 지대 경사곡선도 충분히 크며, 지리적으로는 외국처럼 주거 이동을 제약할 만큼 원거리의 이동도 존재하지 않기 때문에 고령화 가구의 주거 이동이나 입지변화에 대하여 분석할만한 조건을 갖추고 있다.

이러한 주거입지 변화를 앞의 주거소비행태와 연결하여 고령화 계층에 대한 분석이 종합적으로 분석될 필요가 있다. 고령화가 진행되면서 주거소비를 줄이거나 유지한다는 개념에 추가적으로 주거 이동을 분석하여, 주거소비면적이 변하면서 Aging in place 현상을 발생시키는 것인지, 주거 소비행태(면적소비나 점유형태의 변화)는 변하지 않고 주거이동만을 변화시키는 것인지, 아니면 주거소비행태는 불변이고 주거입지만 변화해가는 것인지에 대한 검증이 종합적으로 분석될 필요가 있다. 이러한 현상에 대한 규명이야말로 고령화를 위한 주택 정책 수립에 가장 기초적이고 중요한 잣대가 될 것으로 판단된다.

3. 고령화사회의 기타이슈들

1) 노인의 소득 보전에 대한 연구

고령화 계층의 소득구조를 소득 부문별로, 계층별로, 가구특성별로 자세하게 분석하고 취약계층의 복지정책에 활용하는 연구들은 너무나 많은 연구가 진행되어 왔다. 개인의 소득 구조는 크게 근로소득, 자산소득, 공적이전 소득, 기업연금소득, 기타(사적이전 소득) 등으로 나눌 수 있다. 표4에서 보듯이 한국 노인 계층의 소득 구조(65세~69세)는 호주, 캐나다, 독일, 네덜란드, 노르웨이, 스웨덴, 스위스, 영국, 미국에 견주어 근로소득의 비중이 매우 높으며(45.7%) 공적이전소득의 수준이 현저히 낮으며 가구 빈곤율이 상당히 높게 나타난다(김수완, 2006). 이는 국가의 노인 계층의 복지수준에 대한 기여도가 낮고 부모자식간의 거래(사적이전)를 통한 생계유지 형태가 많음 전통적인 한국의 모습을 대변한다고 볼 수 있다.⁹⁾

	근로소득	자산소득	공적이전	기업연금	기타(사적이전포함)	가구빈곤율
호주(1994)	24.1	17.9	44.5	11.0	2.5	29.6
캐나다(1997)	22.4	6.5	46.6	20.2	4.3	8.5
독일(1994)	17.2	3.3	70.0	9.5	0.2	7.8
네덜란드(1994)	7.9	5.3	57.5	28.6	0.7	8.2
노르웨이(1995)	33.5	5.5	43.8	16.2	1.0	6.6
스웨덴(1995)	16.1	5.0	62.0	16.4	0.5	2.2
스위스(1992)	15.1	19.2	43.1	21.8	0.8	6.8
영국(1995)	15.6	10.0	46.3	27.3	0.8	17.0
미국(1997)	28.8	12.2	41.3	17.4	0.3	24.7
한국(2000)	45.7	16.8	14.1	-	23.4	30.3

표 2 65~69세 소득구성 국가간 비교(김수완에서 재인용)

이미 많은 연구가 진행되어 왔는데, 대표적인 연구들을 소개하면 다음과 같

9) 물론 국민 연금이 전 국민을 대상으로 확대(2003년)되기 이전의 자료이기 때문에 논란의 여지가 있겠지만, 근로 및 자산소득, 사적이전의 비중이 높은 것은 크게 변할 것이 없을 것으로 판단된다.

다. 성지미(2001)와 이윤정(2004)의 연구에 따르면 노인 가구 중에서 2인 가구 보다는 1인가구일수록, 가구주의 성별이 남성보다는 여성일수록 소득수준이 열악한 특성을 보인다. 또한 여성가구일수록 소득 구성에서 차지하는 부업 및 이전소득의 비중이 매우 높아서 노후에 대비하는 방법이 남성에 비하여 의존적인 성격이 강하며, 여성일수록 학력이 낮고 직업이 없는 경우가 많아서 소득에 대한 개선이 이루어질 수가 없는 경우가 많다.

구 분	여성노인독신가구	남성노인독신가구	평균값의 차이에 대한 T 통계량
가구연간소득	5098	7660	<u>-7.1</u>
근로소득	962	4232	<u>-13.4</u>
사업소득	464	831	<u>-2.4</u>
부업소득	50	15	<u>2.17</u>
재산소득	978	849	0.73
이전소득	2480	1731	<u>4.01</u>

표 3 남녀노인 독신가구의 소득 비교(이윤정에서 재 인용, 단위 : 천원/연간)

이러한 노인계층들의 소득적 불평등 및 전반적인 소득감소에 대한 해결책을 제시하는 연구들은 성별·소득별로 차별화된 전략을 제시하지만 대부분 연구들의 결론은 공적 연금의 확대에 귀결되고 있다. 또한 일부이기는 하지만 공적 연금과 유사한 공공부조제도와, 자식 등에 의한 사적부조제도의 법제화 등을 공적 연금 제도의 보완책으로 제시하고 있다(석재은, 2000). 한편, 공적연금제도(국민연금)의 보완책이면서 연금의 사각지대를 없애기 위한 방안으로 기초노령 연금제도의 도입을 제안하는 연구들이 존재하며 이는 실제로 2007년 제정되어 2008년 1월 1일부터 소득 기준 70% 하위의 노인들에게 매월 일정 금액(2만원~15만원)을 지급하는 방식으로 그 결실을 맺어왔다.

이상에서 보듯이 기존의 노인 소득에 대한 연구들은 노인 계층의 소득의 취약성에 대한 보완에 집중하고 있다고 볼 수 있다. 그러나 베이비부머 세대의 은퇴, 자산 가치 하락, 경제활동 인구 감소로 인한 공적 연금제도의 고갈 등을 고려해 볼 때 이러한 연구들의 정책적 시사점이 점차 무의미해질 수도 있다. 그

러므로 먹을 것과 입을 것을 해결해주는 소득 보완책도 중요하지만, 의식주 생활의 기본축의 하나인 노인계층의 주거 문제 해결에 대한 연구도 매우 시급한 시기라고 볼 수 있겠다.

2010년 기준으로, 자산내 부동산의 비중이 높은 베이비부머 세대의 은퇴가 시작되었다. 이들 계층은 국민연금 수혜자이지만 당장 줄어드는 근로소득의 부족분을 자산을 처분하여 소득으로 활용할 것인지, 아니면 자식을 위한 유산이나 자산가치 상승을 염두에 두고 처분을 보류할지는 불분명하다. 그러나 저출산 추이가 지속되고 있는 것이 가장 큰 문제이다. 핵심생산인구(25세~49세)의 인구는 2011년을 기준으로 이미 감소추세로 돌아섰으며, 사회경제활동 가능인구(15~64세)의 숫자가 2016년을 즈음하여 기준으로 감소할 것으로 예상되고 있으므로 자산가치의 하락은 거스를 수 없는 대세가 될 것으로 예상되는 시점에서 베이비부머 계층의 이런 소득구조 대체 방법(자산처분)은 점진적으로 어려움이 예상된다. 따라서 베이비부머 세대의 미래 역시 기존 노인연령층의 소득 구조 현상을 더욱 심화시킬 수 있는 위험요인이라고 할 수 있겠다.

2) 노인의 주택특성 및 전용시설 선호도에 관한 연구

노인가구들의 주택문제와 관련된 연구들은 주로 건축계획이나 단지 계획적 차원에서 노인의 신체적 조건에 대응하는 주거계획의 지침을 마련하기 위한 연구가 주를 이루고 있다(박근형, 진미윤, 서승희 등). 또한, 노인의 신체적 조건뿐만 아니라 심리적 욕구를 반영한 노인들의 주거의식을 조사하여 이를 주거계획에 반영하고자 하는 연구도 다수 존재한다.

또한 노인계층의 연령, 건강상태, 자산규모, 단독거주 여부, 주택 점유형태, 소득, 교육수준 등에 따라서 주거 수요 및 소비 행태를 분석하는 연구는 최근 연구의 경향이기도 하다(김혜연, 서은미, 이연숙, 진미윤 등). 노인 거주와 관련

하여 건축 및 단지 계획적 차원의 연구들은 본 연구의 논의사항이므로 검토 대상에서 제외하였다.

노인들의 주거 입지 선호도에 대한 연구들은 주로 초점 집단들에 대한 설문조사를 바탕으로 하고 있다. 기존 연구들에 따르면, 노인들은 과거에 비하여 확실하게 자녀와의 동거를 바라는 비율이 급격히 줄어들고 있다. 또한 나이가 많을수록, 소득이 적을수록, 배우자가 없을수록, 건강이 나빠질수록 노인 전용시설에 대한 선호도가 높아지고 있다. 그리고 주거 이동에 대하여는 후기 노인기로 갈수록 새로운 주택으로의 이거나 노인전용시설로의 입소보다는 현재 머무르고 있는 지역에 그대로 남아 있으려고 성향이 강해지고 있다고 한다. 이는 나이가 들어갈수록 새로운 환경에 대한 적응력이 떨어지기 때문이라고 밝히고 있다. 또한, 아직 노인 전용 시설에 대한 부정적 인식이 강하므로 이에 대한 이미지 개선책과 동시에 노인 전용 시설의 시설 확충 및 개선이 필요하다고 주장하고 있다.

그리고 기존 연구들에 의하면, 자산 및 소득이 많은 노인 계층일수록 다른 변수(자녀 여부, 배우자 유무, 나이 등)에 관계 없이 본인의 주거 선택을 자율적으로 정하는 경향이 크다. 이는 즉, 노인에 대한 주택 정책의 방향은 개인의 자유 또는 민간 시장에 의해 자율적으로 결정되므로 고소득층을 고려할 필요가 없이 진행되도 무방함을 의미한다. 따라서 고령화 사회의 진행과 더불어 악화될 가능성이 있는 저소득 고령화 계층의 주거입지 및 주택 정책과 관련된 연구들이 좀 더 보강될 필요가 존재한다.

3) 주택 정책 관련 연구

노후 인구와 관련된 주택 쪽 연구들 중에서 금융제도(역저당제도)의 잠재 수요에 대한 특성(다른변수들과의 관계)을 분석하거나 금융 제도 자체의 개선 방향에 집중하는 연구분야가 있다(최은희, 조덕호, 마승렬 등). 금융제도와 관련된 연구들은 고령화 계층의 소득변화를 예측하고 역저당제도를 어떻게 활용해 나갈 것인가에 대한 연구와 새로운 제도의 창출(자산유동화 등)의 기법에 대한 연구들이 주류를 이루고 있다. 노인가구들을 위한 주택의 수요나 공급에 관하여 직접 다루고 있는 연구들은 거의 드물다. 저소득층 노인을 위한 주택 정책에 관련된 연구이기보다는 주로 저소득층 임대주택과 관련된 연구들이 주류를 이루고 있다(봉인식, 진미윤, 박준영). 이들 연구는 임대주택 입지를 조정, 공급 규모의 변경 등을 통하여 임대주택의 공급방안을 합리화하거나(진미윤), 임대주택 수요와 공급 지역의 지역적 불일치 문제를 개선하거나(봉인식), 임대 주택 입주자의 주거 이동 특성을 분석하여 주택 정책의 근거자료로 활용하고자 하는 연구들이 주를 이루고 있다.

고령화 시대를 대상으로 하는 도시계획 분야의 연구들은 아직 기초 단계에 머무르고 있다. 저출산과 고령화 시대가 동시에 진행되고 있는 도시계획 분야의 화두는 당연히 도시 쇠퇴 및 재생에 관련한 연구들이 현재 주종을 이루고 있다. 도심 재생을 위하여 제시되는 연구들은 기존 재개발 위주의 개발방식의 마을 만들기 형식으로서의 전환, 그리고 구도심 재생을 위한 거점 개발 방식으로의 전환(충진적개발) 등에 대한 연구들이 주로 진행되고 있다. 그렇지만 고령화 계층의 운동 능력 감소와 줄어드는 사회경제활동인구의 추세를 반영하여 도시 계획시설의 집중 및 복합화, 그리고 효율적인 토지이용계획으로서의 전환이 필수적임에도 불구하고 기존의 연구들은 아직 구도심 재생기법들에만 집중되어 있고 고령화를 대비한 도시계획 패러다임의 전환에 대하여는 연구가 미진한 형편이다. 이 연구는 고령화를 대비하여 저소득 고령화 계층의 주택문제의 해결책

에 대한 정책적 성격을 가지므로, 서울시의 주택 총량에 대한 검토와 노인계층들의 공간적 분포 상황에 대한 점검이 이루어질 것이다. 따라서 고령화 시대를 대비한 도시계획 패러다임 전환에 대한 것은 아니지만 그 연구를 위한 선행연구로서의 가치가 있다.

제3장. 연구의 방법

1. 고령화 계층의 주거 소비

고령화 계층의 주거 소비를 검증하는 것은 향후 부동산 시장의 흐름에 대한 시사점을 줄 수 있는 연구문제이다. 본 연구에서는 고령화 계층의 주거 소비를 3 단계에 거쳐서 검증해보고자 한다. 첫째는 고령화 계층을 장년계층과 집단간 비교를 통하여 고령화 계층의 특징인, 연령효과, 사회경제활동의 여부의 영향을 검증해보고자 한다. 그 다음 단계에서는 주거실태조사 자료를 활용하여 생애주기상의 주거 소비 행태가 어떻게 나타나는지를 전 연령대를 대상으로 하여 분석하고자 한다. 이를 바탕으로 집단간 비교에서 부족한 고령화 계층의 연령에 따른 주거 소비 행태 변화를 상세하게 밝히고자 한다. 마지막으로 시간 변화에 따라 연령대별로 주거 소비가 어떻게 변하는지를 검증해보고자 한다.

1) 고령화 계층과 장년층의 주거 소비 비교(연령효과, 독거효과, 사

회경제활동의 집단간 비교)

한국의 고령화 계층은 다른 연령층에 비하여 자산 중에서 부동산의 비중이 매우 높으며, 월평균 소득분포에서 저소득층의 비중이 높은 편이다.¹⁰⁾ 은퇴

10) 통계청 외(2010)의 자료에 따르면 은퇴 시점을 전후하여 전체 부동산 보유가 크게 감소한다고 보기 어렵다. 50대의 경우 부동산 자산의 비중은 전체 가계 자산의 78.6 % 인 반면 60 대 이상에서 이 비율은 85.6%로 크게 상승한다. 물론 자산의 절대 규모가 60대 이상에 비해 50대가 더 크기 때문에 부동산 자산의 절대규모의 증감 여부를 알기 위해서는 보다 엄밀한 분석이 필요하겠지만, 은퇴를 전후하여 부동산 자산이 급격히 줄어들 가능성은 낮아보인다.(김준형·최막중(2011)p63). 통계청 (2007)의 가계자산 조사를 살펴보면 전체연령에서 저축 총액과 부동산의 비중이 각각 20.4 % , 76.8 % 인 반면 65세 이상의 경우 13.7% , 85.2 % 로 증가하며 이는 주요 선진국의 경우 50% 내외인 점과 비교하여 매우 높은 수치이다.(이선형·김영훈 (2009). p75).

를 전후로 하여 부족한 소득을 보충하기 위하여 자산처분이 이루어져야 하나, 유일한 자산일 수 있는 살던 집에 대한 애착과 그리고 주거안정성을 위하여 기존의 집을 그대로 유지할 가능성이 높다. 또한 한국인의 경우는 자녀들에 대한 유산 상속에 대한 의지도 높은 편이며, 가구원들의 주택 매매에 대한 간섭도 매우 심한편이다. 따라서 부족한 고령화 단계의 소득을 보충하기 위해서 주택의 면적을 줄여나가는 것이 일반적인 현상이 되기 힘든 측면이 있다.

■ 주택 수요함수의 구성

고령화 가구의 주거 소비문제는 주택 수요함수를 이용하여 밝히고자 한다. 주택 수요함수란 개별가구가 일정기간 동안에 소비하고자 하는 주거면적이 어떤 변수에 의해 결정되는지를 설명하는 함수이다. 주택 수요를 결정하는 주요 변수에는 주택의 상대가격(전세가구의 경우는 지불임대료, 차가 가구의 경우는 귀속임대료 등), 가구의 소득, 그리고 가구원 수 등의 가구 특성변수 등을 포함할 수 있다. 가구소득은 주택이 내구재이므로 매년 받는 일정한 소득보다는 오랜기간에 걸쳐 가구들이 기대할 수 있는 항상소득(permanent income)이 주택 수요를 결정한다. 개별가구의 주택 수요함수는 다른 재화나 서비스에 대한 수요함수와 마찬가지로 가구의 효용극대화를 위한 필요조건으로 도출되며, 시장수요함수는 이들 개별수요함수의 합으로 구성된다((김경환·서승환(1999))윤대식(1995)). 주택수요함수의 면적을 가구의 주택 수요면적(개별수요함수)으로 보느냐, 아니면 지역의 주택 총수요(건축허가 면적, 건설호수실적, 총 주택수 등)에 따라서 독립변수의 형태도 바뀌어야 한다. 본 연구에서는 수도권 전 지역을 대상으로 하여 가구의 주택 수요면적을 탐색하는 것이므로 종속변수는 각 가구의 주택 소비 면적이다. 따라서 이에 따른 독립변수는 각 가구의 주거 소비와 연관되는 항상소득, 평당주택가격, 그리고 가구특성변수 중 본 연구의 목적에 가장 부합하는 연령(고령화 여부), 사회경제활동의 지속성 여부, 그리고 가구 자체의 1인화 여부 등을 주요 가구 특성변수로 포함하고자 한다.

주택 수요함수는 연구자의 연구 목적 등에 따라서 선형으로 표현할 수도 있고, 지수함수의 형태로 표현할 수 있다. 본 연구에서는 다음과 같은 주택 수요함수를 개념적으로 설정한다.

$$A = f(P, Y, Z, R)$$

여기서 주택소비규모 A 는 일반적인 주택수요 결정요인이라고 할 수 있는 주택가격 P (혹은 사용자비용 및 평당가격), 가구의 소득 Y , 가구 특성(연령, 사회경제활동의 지속성, 독거효과) Z , 지역특성 R 등이 영향을 주는 형태로 가정한다. 이 중에서 본 연구의 핵심이 되는 연령효과, 독거효과, 사회경제활동 여부 등의 변수가 가구 특성에 포함되어 주거소비면적에 미치는 각각의 영향력을 측정할 수 있도록 한다.

본 연구의 주택수요함수의 구성은 다음과 같이 선형이라고 가정한다.

$$A = \alpha + \beta P + \gamma Y + \omega Z + \delta R$$

연구자의 목적에 따라서 종속변수와 독립변수의 관계를 log-linear 형태로 구성할 수도 있다. $\log A = \beta \log Z$ 형태로 추정하면 회귀 계수인 β 의미는 독립변수 한단위 변화량에 대한 종속변수 변화량의 정도를 나타내는 탄력성의 의미를 지니게 된다. 함수 형태를 $\log A = \beta Z$ 형태로 추정하면 β 의 의미는 독립변수 한 단위 변화에 대한 A 종속변수의 비율이 된다. 그러나 본 연구에서는 고령화 계층과 장년계층간의 차이, 그리고 사회경제활동 여부에 의한 주거소비의 차이, 마지막으로 독거 가구화에 따른 주거 소비의 차이를 보기 위하여 $A = \alpha + \beta P + \gamma Y + \omega Z + \delta R$ 와 같은 선형 형태로 표현한다¹¹⁾.

고령화 계층도 다른 집단들과 동일하게 합리적인 경제주체라는 가정 하에 시장경제 원리에 따른 주택소비를 행할 것으로 가정하고 일반적인 주거 소비함수로 본 연구의 목적을 실증적으로 규명하고자한다.

11) $\log y = \alpha x + \delta$ 와 같이 독립변수 x 와 종속변수 y 의 관계를 log-lin 형태로 표현하면 $y = e^{\beta x}$ 에서 $e^{\beta} = \lim_{n \rightarrow \infty} (1 + \frac{\beta}{n})^{\frac{n}{\beta} \times \beta} = (1 + \beta)$ 이므로 y 에 대한 단기간의 비율로 해석해도 무방하다. 또한 $\frac{dy}{dx} = \beta e^{\beta x} = \beta y$ 이므로 β 는 y 에 대한 비율로 판단할 수 있다.

■ 분석 범위

고령화 계층의 주거소비행태에 영향을 미치는 주된 요소로서 연령 및 세대자녀독립의 효과, 사회경제활동의 효과, 세대분리(2인가구화, 독거가구화) 효과의 요소를 검증해보고자 한다. 먼저 다른 구성원들의 영향을 배제시키기 위하여 가구주만을 대상으로 분석을 하며, 가구의 구성특성(세대구성, 단독 및 부부가구 등), 사회경제활동 여부에 따라서 세분화 한다.

구분		가구 구분	비고
장년가구(NO) (만50세~64세)	2대부부가구(H2)	NOH2	ROCO 와 비교대상
	1대부부가구(H1)	NOH1	분석대상 제외
고령화가구(RO) (만 65세 이상)	부부가구(CO)	ROCO	ROCX 와 독거효과 비교대상
	단독가구(CX)	ROCX	

표 4 고령화 현상의 세분과 연구대상

여기서 고령화 계층의 연령 및 자녀독립의 효과는 NOH2-→ROCO 형태의 가구변화를 분석하는 것이고 고령화 가구의 세대분리 효과는 RO 유형내에서 ROCO-→ROCX 에서의 변화를 분석하는 것이다. 사회경제활동 여부의 영향력은 RO 의 내부에서 사회 경제활동 여부가 주거입지 변화에 미치는 영향력을 분석해보는 것으로 한다. 장년가구의 부부가구를 연령효과에서 제외하는 것은, 장년 부부가구에는 이미 자녀를 출가시킨 가구들도 존재하겠지만, 기타 다른 이유(유학, 취업, 경제문제)로 인하여 정상적인 가정형태를 유지하지 못하고 있는 계층이 많이 포함될 위험이 있기 때문이다.

■ 주택가격 추정

주택 소비 함수에 사용되는 자료는 인구주택 총조사 자료와 주거소비실태

조사이다. 인구 주택총조사 자료는 풍부한 샘플이 존재하는 장점이 있지만 결정적으로 가구의 소득수준과 주택가격이 빠져 있다. 주거소비실태 조사는 소득수준, 소비수준, 주택가격이 포함되어 있지만 서울 및 수도권으로 지역을 한정하고 연령층을 고령화로 추정할 경우에는 샘플의 숫자가 작아진다는 단점이 있다. 따라서 본 연구에서는 주거소비실태조사 자료로 가구의 소득 및 주택 가격을 헤도닉 함수 형태로 추정하여 인구주택 총조사 자료와 결합하는 방식을 취한다. 주택 가격은 주거소비실태 조사자료에서 주택규모, 주택유형, 지역특성 등을 독립변수로 하는 회귀모형을 사용하여 주택 가격 함수로 결정한다.¹²⁾ 이를 인구주택총조사 자료의 주택규모, 주택유형, 지역특성 등을 이용하여 인구주택총조사 자료의 가구들이 거주하는 주택의 주택 가격으로 정한다. 여기서 추정한 주택 가격을 그대로 사용하지 않고, 사용자 비용¹³⁾으로 전환시켜서 분석한다. 사용자 비용은 자가 가격을 각종세금 및 이자율, 감가율, 거래상승기대 등을 이용하여 월 평균 주택으로 인한 사용자 측면의 기회비용을 의미한다.

■ 항상소득의 추정

주택 소비 면적에 대한 분석은 주거소비함수로 표현이 되기 때문에 개인 가구의 소득과 주택가격이 독립변수로 들어가는 것이 합리적이다. 따라서 전술이유와 같이 주거소비실태조사 자료를 바탕으로 가구의 소득을 추정하여 인구주택 총조사 자료에 결합하고자 한다. 주택 수요에 중요한 영향을 미치는 소득 변수는 프리드만(Freidman)의 항상소득가설에 의한 항상소득(permanent income)을 추정하여 사용할 것이다.

12) 본 연구에서 주거소비함수와 주택 점유함수를 추정하는 인구주택 총조사 자료는 각각 2005년과 2010 년 자료를 사용한다. 그러나 2010년도의 인구주택 총조사자료는 시군구 데이터가 누락되어 있다. 따라서 2005 년에 비하여 2010년 자료는 더미변수를 서울로 한정하여 사용한다.

13)최막중, 고진수 및 여러 연구자들은 다음과 같은 사용자 비용을 사용하였다.

$$p = [(1 - t_r)i + t_a + t_p + m + (1 - t_g)g] \times A_o ; t_r \text{은 이자소득세율이며 } i \text{는 시중금리, } t_a \text{는 취득등록세율, } t_p \text{는 재산세율, } t_g \text{는 싼료 양도소득세율, } m \text{은 감가상각율, } A_o \text{와 } A_r \text{는 각각 추정된 주택의 평당 매매가격 및 전세가격이다.}$$

주거소비실태조사 자료의 총소비지출을 종속변수로 하고, 교육수준, 종사상 지위, 연령, 직업 등의 인적자산 변수들과 차량보유대수, 주택 점유형태 및 주택 유형 등의 자산등을 독립변수로 하여 회귀모형을 구성하여 추정할 것이다. 이렇게 추정된 총소비지출액을 항상소득의 대리변수로 사용하고자 한다. 가구의 월별 총소비 지출은 주거비, 생활비, 의료비로 구성되어 있으며 이들의 합이 곧 항상소득인 총소비 지출이 된다. 주거소비실태 조사 자료에는 소비지출 말고도 가구의 평균 월 총소득이 나와 있다. 그러나 이러한 소득 자료는 생애주기에 따른 편차가 매우 크기 때문에 항상소득이라고 보기 어렵다. 가구의 월평균 소비지출 자료는 가구의 월별 총소득에도 비례하는 경향은 있을 수도 있다. 그러나 소비지출 자료라는 것은 각 가구의 특성인 연령(생애주기), 자녀의 숫자, 교육수준, 차량보유 대수, 가구주의 종사상 지위 등의 자료들과 지역적인 생활 수준의 차이 등을 반영되어진 평균적인 생활비 수준이다. 따라서 이러한 생활비를 지출한다는 것은, 합리적인 개인이라면 이러한 소득이 앞으로도 일정하게 있어야 소비를 한다는 뜻이므로 항상소득의 의미에 더욱 부합한다.

2) 생애주기 주거 소비 함수 분석

앞 에서의 고령화 계층과 장년 계층을 분석하는 것은 65세 고령화 계층을 한 집단으로 파악하는 것이므로, 전체 생애주기 상의 주거 소비 행태를 보는 것에는 한계가 존재한다. 특히, 고령화 계층의 어떠한 연령층에서 주거 소비가 가장 높은지, 어떤 특정 연령대에서 주거 소비가 줄어드는지를 분석하기에는 앞의 연구 방법론으로는 부족하다. 따라서 생애주기상의 주거 소비 행태 전반에 따른 분석이 필요하다. 앞의 분석에서는 인구주택총조사 자료라는 대용량 데이터를 사용하였기 때문에 수도권 고령화 계층과 장년 계층의 전체 주택 소비 행태 분석에는 적합할 수 있으나, 주택가격과 항상소득을 추정하였다는 단

점이 존재한다. 따라서 여기에서는 사용자가 직접 응답한 주택가격과 항상소득 등이 명시되어 있는 주거실태조사 자료를 활용하여 생애주기 주거 소비함수를 구성하고자 한다. 샘플 숫자는 인구주택총조사 자료에 비하여 적지만, 추정된 자료가 아닌 직접 조사된 자료를 활용한다는 장점이 있다.

생애주기상의 주거 소비함수는 앞의 주거 소비 함수와 유사하나 각 연령대를 5 세 구간단위로 나누어서 26세 이상의 모든 연령층을 포함한 주거 소비 함수이다. 다만, 자료의 한계상 2008년, 2010년의 두 시점의 횡단면 헤도닉 모형을 이용하게 되며, 추정자료를 배제하기 위하여 자가가구만을 대상으로 분석하게 된다.

3) 생애주기 주거 소비의 확장과정

생애주기상의 주거 소비함수를 이용하여 고령화 계층의 주거 소비 특성을 밝히는 것은 횡단면 분석의 특성상 시계열적 변화 특성을 파악하는데 한계가 존재한다. 따라서 양 시점간의 차이만을 보는 데에서 그칠 것이 아니라, 시간의 흐름에 따른 변화양상을 파악하기 위한 시계열 분석 방법이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 주거소비 실태조사 자료를 이용하여 반복헤도닉 모형을 이용하여 각 연령대의 주거 소비면적에 대한 시계열적 영향력의 변화를 분석하고자 한다. 본 연구에서 사용되는 반복 헤도닉 모형의 구조는 다음과 같다.

$$\ln \frac{A_s}{A_f} = \sigma_s - \sigma_f + \sum_{i=1}^n (\beta_{is} - \beta_{if}) X_i + \sum_{j=1}^n \delta_j (Z_{js} - Z_{jf}) + \epsilon_s - \epsilon_f$$

여기서 A_s, A_f 는 각 시점에서의 주거면적을 의미한다. X_i 는 시간에 따라서 변하지 않는 변수들을 의미하는데, 본 연구에서는 연령이나 연령구간 더미 변수들이 이에 해당된다. 또한 $Z_{js(jf)}$ 는 각 시점 $s(t)$ 에 시간에 따라서

변하는 변수들을 의미하며, 본 연구에서는 소득수준, 자가가구의 사용자 비용, 가구원 수 등이 이에 해당된다. 또한, β 및 δ 는 각각 X 및 Z 벡터의 변수가 된다. 또한 σ 는 상수항을, ϵ 은 각 시점 $s(t)$ 에서의 오차항을 의미한다. 반복 헤도닉 모형은 원래 시간의 흐름에 따라서 변하는 계수들의 상대적인 변화율을 측정하기 위한 것이다. 가령 예를 들면 여기에서 β_{if} 를 비교의 기준시점 즉 $\beta_{if} = 0$ 으로 두면 위의 모형에서 추정되는 $\beta_{is} - \beta_{if}$ 의 값은 기준시점에 대하여 연령이 주거 소비면적 증가에 미치는 증가율을 의미한다. 또한 δ_j 는 시간에 따라 변하는 j 번째 속성변수인 Z_j 의 시간적 변화량인 $Z_{js} - Z_{jf}$ 의 증가가 주거 소비면적 증가율에 미치는 영향을 의미한다. 다만, 본 연구와 같이 자료의 한계상 시점이 2 개인 경우는 연령자료만 고정변수로 들어가는 시계열 차분 모형과 동일하다.

2. 고령화 계층의 주거 입지 변화

1) 연구문제

장년층의 자녀들이 독립하고 고령화 단계로 진입함에도 불구하고, 계속해서 도심의 편리함을 영위할지에 대한 분석이 주거입지 탐색의 주 목적이다. 고령화 계층일수록 주거이동을 기피하고, 주변과의 인적 물리적 관계 설정이 중요하게 여기는 경향이 강하기 때문에, 고령화가 진행되더라도 사별이나 이별 등과 같이 정상적인 가정상태를 유지한다면 도심주거현상은 변하지 않을 것이다.

즉, 가구 구성상의 다른 특성을 배제하였을 경우, 고령화 자체의 순수한 효과가 고령자 계층의 주거 중심성을 높여나가는지에 대한 분석이 이루어질 것이다. 이를 위해서 본 연구에서는 부부+자녀 로 구성된 장년계층이 순수하게 부부가구로 변화해 나갈 때 이러한 연령효과가 고령자의 주거 중심성을 높이거나 변하지 않게 할 것인지에 대한 분석이 이루어질 것이다.

이외에도, 고령화 계층에서 발생할 수 있는 생애주기 상의 큰 사건, 즉 이혼 및 사별로 인한 독거화 과정을 살펴볼 것이다. 독거가구화는 평범한 부부가구를 유지하던 고령화 계층이 배우자와의 사별이나 이혼 등을 통하여 1인가구가 될 때 고령화 가구가 기존에 살던 지역에서 벗어나도록 하는 변수가 된다고 생각할 수 있으나, 기존 주거지역에 친밀성과 편리성을 더 선호하고 주거이동을 꺼려하는 노인가구의 특성상 입지는 변하지 않을 것이다. 사회경제활동 변수는 고령화 가구의 소득을 높여주는 역할을 할 수 있다. 그리고 은퇴 이후에도 장기간 제 2의 근로 생활을 누리고 있는 한국 노인들의 특성상, 새로운 고용의 중심지로 이동할 가능성이 있다.

2) 분석방법

■ 주거 중심성의 정의

본 연구에서는 고령화 계층의 주거입지를 분석하기 위하여 다음과 같은 행정동 단위의 주거 중심성 RA를 사용한다. RA 값은 다음과 같이 정의한다.

$$RA_j = \sum_{j=1}^n e^{-\beta d_{ij}} p_j$$

RA_i : 행정동 i 의 고용접근성

β : 거리 조락 계수(거리에 따라서 고용자 수의 중력 효과가 감소하는 것이 일반적이므로 이를 보정해주는 값)이며 값은 선행연구 결과(김승남(2012), 김희철(2009))를 반영하여 적용

p_i : 행정동 i 의 총 사업체 종사자수 d_{ij} : 행정동 i, j 간 직선거리

위의 수식을 보면, i 지역의 고용중심성 지표인 RA_i 는, 인접지역의 종사자수에다가, 거리조락을 고려한 계수 $e^{-\beta d_{ij}}$ 를 곱하는 것을 볼 수 있다. 이는 인접지역과 i 지역간의 거리가 멀어질수록, 고용자수가 많다고 하더라도 그 효과를 떨어뜨리는데 거리가 멀수록 그 한계 체감이 더욱 커질 수 있도록 지수함수를 사용하고 있다. 즉, i 지역에서 판단하는 인접지역 j 의 고용자 수로 인한 고용의 매력도를 말하는 것으로 이것을 모두 합하면, i 지역의 고용매력도, 즉 고용 중심성을 계산할 수 있다. 이는 주변지역이 거리가 가깝고 고용자 수가 많을수록 i 지역의 고용 중심성이 높게 나오는 구조이며, 이 점수의 합을 i 지역의 고용 중심성 RA_i 라고 할 수 있다. 또한, 해당 행정동에 고용자 수가 적더라도 바로 주변 인접 행정동에 고용자 숫자가 많으면 본 행정동 RA_i 도 높게 나타난다. 따라서 i 행정동의 RA_i 값이 높다는 것은 그 해당 행정동 및

바로 인접 지역에 많은 고용자 숫자가 밀집하고 있다는 의미가 된다. RA 가 높을수록 행정동의 중심성이 높으며, 부동산 가격이 높을 가능성이 있다. 또한 RA 값이 높다는 것은 사업체 종사자수가 해당지역과 주변에 많이 모여 있다는 의미이며, 이는 다른지역에 비하여 차량 및 대중교통 접근성 및 근린생활시설 등의 환경이 양호하며 여러 가지 기반시설 등의 수준이 높을 가능성이 있다. 따라서 고령화 계층이 느끼는 해당지역의 주거 효용성이 높을 수 있다.

행정동 단위의 분석은 개인이 행하는 설문조사를 제외하고는, 국내에서 제공하는 마이크로 데이터를 활용하는 연구 중에서 가장 미시적인 단위의 분석이기도 하다. 시가화가 듂성듬성 이루어진 국가 전체를 대상으로 하는 분석방법에는 적절하지 않으나 서울처럼 한정된 지역을 대상으로 하는 연구에는 매우 적절하고 가장 세밀한 분석 방식이다.

■ 주거 중심성과 고령화 가구의 주거 효용성

주거입지의 변화는 기본적으로 장·단기간의 인구이동에 의한 결과이다. 또한 인구 이동은 지역 간의 주거효용성의 차이에 기인한다. 이러한 것은 고령자들이라고 해도 마찬가지일 것이다. 김홍배(2012)는 고령자의 지역효용 항목을 이용하여 지역효용과 고령자 수의 순수한 전입 효과를 분석하였는데, 많은 선행연구들과 마찬가지로 의료환경(의료 및 보건시설), 생활환경(주택, 교통시설, 편의시설 등), 경제환경(고용자 취업관련 업체수, 고령자 부문 정부지원) 등의 고령자 효용가치가 높은 지역일수록 고령자의 인구가 실제로 증가하였음을 실증적으로 밝힌 바 있다.

위에서 언급한 RA 값은 부동산 가격, 도심과의 거리 그리고 지역의 주거 효용성의 잣대가 될 수 있다. 김승남(2012)는 RA 값을 부동산 가격, 도심과의 거리 등의 관계를 보여준 바 있다.

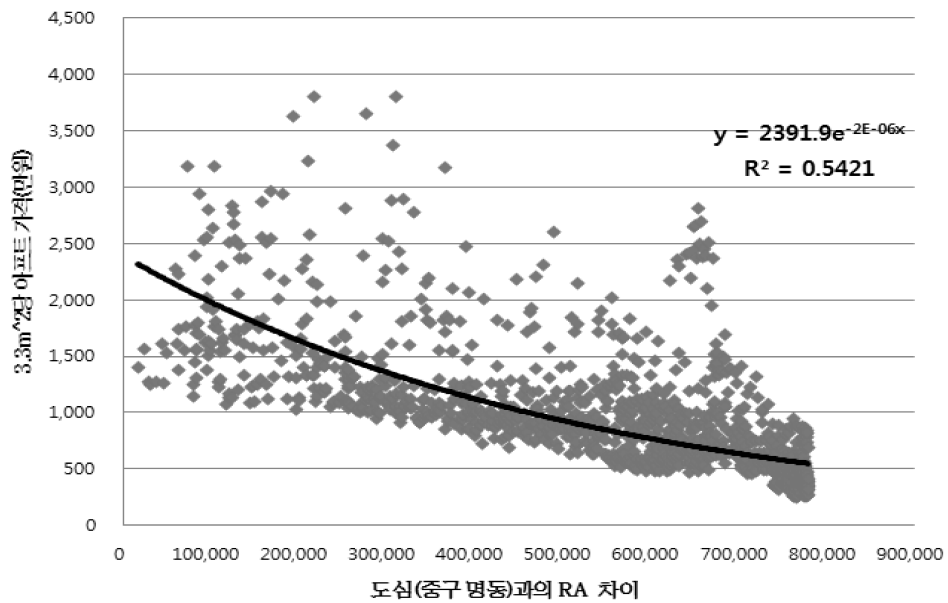


그림 3 행정구역별 명동과의 RAR값의 차이와 31~35평형 아파트 평당 실거래가의 관계(2006년 부동산 114 기준, 김승남(2012)에서 재인용)

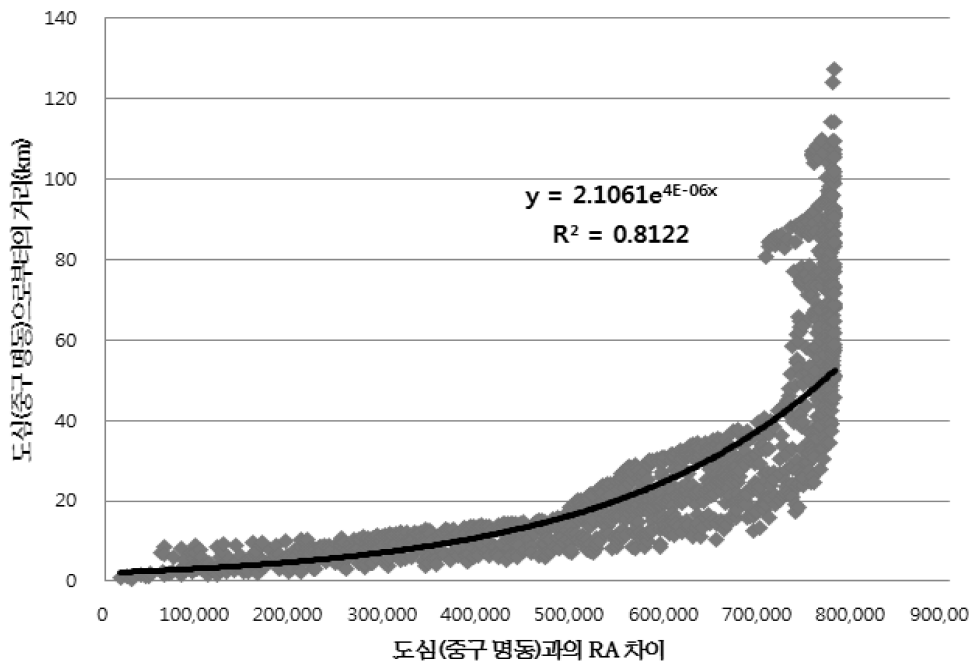


그림 4. 행정동의 명동과의 RA 값의 차이와 도심간 직선거리 차이의 관계(김승남(2012)에서 재인용)

그림 3-3은 도심이라고 할 수 있는 중구 명동과의 RA 값의 차이와 30평형 초반대 아파트 실거래 가격의 차이를 보여주고 있다. 부동산 가격을 완전하게 설명할 수는 없지만 도심과의 RA 값의 차이가 많이 날수록 아파트 가격이 낮아지는 현상을 볼 수 있다. 그림 3-4 는 중구 명동과의 RA 의 차이와 실제 도심과의 거리의 차이이다. 부동산 가격과의 관계보다 설명력이 높은 편이며, RA 값이 높을수록 도심과 물리적 거리가 가깝고 낮을수록 먼 것을 확인할 수 있다.

표 7 은 서울의 동별 RA 값을 종속변수로 하고 개별 행정동의 주거 효용성 관련 변수들과의 회귀분석 결과이다.

독립변수 구분			st. beta	t	유의 확률	VIF
주거효용 변수 구분	변수명	단위				
	상수	-		13.209	.000	
의료환경	종합병원 연상면적 밀도	m ² /ha	.078	1.099	.273	1.058
문화시설 환경	문화시설 개수	개	-.186	-2.544	.012	1.131
생활 및 교통의 편리성	근생시설 연상면적 밀도	m ² /ha	.221	2.863	.005	1.262
	버스 노선 밀도	노선수/ha	.113	1.585	.115	1.089
	2호선역 포함여부	-	.121	1.711	.089	1.055
부동산 가격	아파트 및 평균가격	천원/m ²	.212	2.936	.004	1.105
중심성	도심여부 더미변수 (1=영동권, 도심권, 영등포권)	-	.217	2.876	.005	1.208

종속변수 = RA , $F = 7.766$, $R^2 = 0.223$

표 5 RA 값과 주거효용성과의 관계(2010년)

모든 설명변수가 유의미한 것은 아니지만 생활 편의성과 밀접한 관련이 있는 1종 근린생활 시설¹⁴⁾의 밀도, 2호선 지하철역의 개수 등 생활편의 시설의

14) 건축법에 의한 제1종 근린생활시설은 일정규모 이하의 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등) 등의 소매점, 휴게음식점 또는 제과점, 이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소, 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院), 조산원 및 안마원, 일정규모 이하의 탁구장 및 체육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방충국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구관장, 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 지역아동센터 등을 포함한다. 주거환경에 유해하지 않은 대부분의 생활편의 시설을 모두 포함하고 있다. 따라서 근생시설의 밀도와 RA 값이 양의 상관성이 있다는 것은 RA 가 높을수록 주거환경으로서의 편의 효용이 높다고 볼 수 있다.

효용가치와 RA 값이 유의미한 관련이 있는 것으로 판단된다.

또한 유의미하지는 않지만, 버스노선의 밀도, 종합병원의 면적밀도 등 다른 효용변수들도 양의 효과를 보여주고 있다. 이상에서 보듯이 RA 값을 종속변수로 하여 주거입지를 분석하는 것은 결국 중심성이 높으며, 부동산 가격이 높고, 또한 생활 편의(지하철 교통 및 근린생활 시설의 밀도 등)에 관련된 효용가치가 높은 곳에 입지한다고 판단해볼 수 있겠다.

■ 분석의 범위

고령화 계층의 Suburban flight 현상이나 전원주택생활의 여부는 존재할 수 있지만 절대적으로 소수이기 때문에 본 연구에서는 탐색적 자료 분석을 통하여 배제한다. 따라서 서울시를 대상으로 고령화 가구의 주거입지 변화를 주로 살펴볼 것이다.¹⁵⁾

■ 주거입지 변화분석 모형

RA 값은 2006, 2010 년 가구통행실태조사에서 분석대상 행정동을 출발지로 하는 가구 중에서 고령화 가구를 선택하고, 사업체 총조사 자료를 활용하여

15) 주거 입지 분석의 기준을 RA 로 판단하기 때문에 주거면적과 주택 점유형태의 분석틀처럼 경기도 전체를 대상으로 하는 분석은 적절하지 못하다. 앞서 언급한 바와 마찬가지로 고령화 계층의 경기도로의 전입현상 자체가 미미한 수준일 뿐만 아니라, 서울과 경기도의 RA 값의 차이가 매우 많이 나기 때문에 분석을 할 수가 없다. 가령 예를 들어 서울 사당동의 RA 값이 일산 신시가지의 정발산동과 유사하며, 부동산 가격 또한 비슷한 수준이라고 하더라도 이 두 지역간은 중심지-비중심지간 구분이 매우 힘들다. 따라서 본 연구에서는 주로 서울을 대상으로 하는 분석이 주로 이루어질 것이다. 그리고 고령화 가구의 거주에 비교적 양호한 주거환경을 갖추고 이미 충분히 오래된 수도권 5 개 신도시가 위치하는 시군을 참조집단으로 하여 순후한 연령효과만을 분석해보고자 한다.

행정동의 RA 값들을 구축하여 가구통행실태조사 자료의 데이터와 조합한다. RA 값을 종속변수로 하여, 연령, 소득, 가구구성, 직업 등의 가구자료와 특성 등을 독립변수로 하여 고령화 가구들의 특성에 따른 입지 자체의 변화를 살핀다.

고령화 가구가 입지하는 행정동의 RA 값을 종속변수로 사용하고, 고령화 가구들의 입지에 영향을 줄 것으로 기대되는 인자들을 독립변수로 하여 회귀분석을 수행하였다. 모형의 구조는 다음과 형식으로 분석하였다.

$$RA_O \text{ (주거지 RA 값)}$$

$$= f \text{ (소득 및 경제변수, 가구특성(연령, 성별)주거특성, 이동성, 주택점유특성), } RA_D \text{ [통행목적지 RA 값]}$$

표 6 주거입지 분석 모형 변수 요약

대분류		변수	비고
독립 변수	소득 및 경제 변수	소득	소득이 높을수록 중심에 입지
		전문직 및 사무직 여부	고용중심지의 특성 반영
	가구주 특성	성별	남성 가구주 더미변수
		연령(고령화)	65세이상 가구주 더미변수화
	이동성	차량소유여부	차량 이동성과 주거입지의 차이
	통행특성	통행목적지의 RA	주거지 RA 값과의 연관성
	주거특성	자가 가구	주거안정성과 입지의 관계
종속 변수	주거지의 중심성	주거지 RA 값	도시내 중심성, 생활의 편리성,

3. 주거입지 변화 및 주거 소비행태의 원인

1,2 절의 분석방법에 의하여 주거입지의 변화과정과 주거 소비행태에 고령화 현상이 미치는 여러 가지 분석이 이루어지게 된다. 이후에는 이들 현상에 대한심층적인 원인 분석이 필요하다.

고령화 계층의 주거 입지 변화에 대하여는 자연적으로 쾌적한 환경을 더욱 선호할지, 아니면 근린생활환경이 편리한 지역을 더욱 선호할지 알 수 없다. 또한 넓은 주택에 거주하는 고령화 계층과 작은 주택에 거주하는 고령화 계층간의 선호도에 차이가 있을 수 있다. 한편, 고령화 계층이 부동산 시장의 큰 역할을 여전히 하고 있을 수도 있다. 한국의 특성상 주택은 주거목적도 강하지만, 투자재로서의 성격도 강하다. 이러한 주거 구매 목적이 고령화 계층의 주거 소비에 영향을 미쳤을 것으로 판단된다. 이러한 부분들은 주거실태 조사의 주거만족도 부문과 주택 구매 목적 부문에 관한 설문 조사를 통한 기술통계량의 비교로 간접적으로 밝혀낼 수 있다. 주거기간이 비교적 짧은 고령화 계층과 장년 계층간의 주거 구매 목적을 분석하고, 주거 만족도와 주변 환경에 대한 조사를 분석하여 이에 대한 증거로 제시해줄 수 있을 것이다.

또한 고령화 계층의 주거 소비 행태에는 이러한 개인적인 주거선호도 및 주택에 대한 관점만이 영향을 주는 것이 아니다. 주택 처분에 대한 개인의 생각과 가족간의 관계, 그리고 자식에게 유산을 상속하고자 하는 의도의 존재 여부, 그리고 역모기지론과 같은 제도적 환경의 차이도 주택 소비에 영향을 줄 수 있다. 이러한 고령화 계층의 주택정책이나 주택 처분에 관한 연구는 많은 양은 아니지만 축적된 연구들에 대한 문헌조사를 바탕으로 하여 한국적 상황에 맞는 함의를 찾고자 한다.

4. 노인계층에 대한 조작적 정의

본 연구에서 가장 중요한 것 중의 하나가 고령화 계층을 연령을 기준으로 어떻게 나눌 것인지에 대한 것이다. 사실 본 연구의 대상은 은퇴 이후의 고령화 계층 전체를 대상으로 하고자 한다.

그러나 법에서 정하고 있는 정년퇴임의 법적 제한은 없으며, 직종별로 기업체, 공기업, 공무원 별로 그 정년퇴임의 나이를 자율적으로 규정하고 있을 뿐이다. 다만, 고령자고용촉진법에서 시행령 제 2조에서는 고령자라 함은 '55세 이상인자' 준고령자라 함은 '50세 이상 55세미만인자'로 정의하고 있다. 또한 동법 제 19조에서는 “사업주는 근로자의 정년을 정하는 경우에는 그 정년이 60세 이상이 되도록 노력하여야 한다”고 정하고 있을 뿐이다.

한국개발연구원의 연구인 “인구구조 고령화의 경제·사회적 파급효과와 대응과제(2004)” 심포지엄 자료에 따르면 남성의 경우, 당시의 기업 평균정년 나이인 56.0세 보다 낮은 54.1 세에 평균적으로 주된 일자리에서 퇴직하며, 그 이후 새로운 일자리를 구해서 평균 12.9 년 간 “제 2 의 근로기간”을 보낸 후에 평균 67.3 세에 근로활동을 중지한다고 하였다. 여성의 경우는 53.8 세 퇴직, 68.3 세 근로행위 중단으로 남성에 비하여 주된 일자리에서의 퇴직이 좀 더 빠르고, 제 2 의 근로 기간 은퇴는 좀 더 늦다고 하였다. 이러한 자료에 근거하면 2012년 기준으로 이러한 연령은 주된 퇴직 나이는 좀 더 당겨지고, 제 2 의 근로기간은 좀 더 길어져서 실질적인 은퇴 나이는 크게 차이가 나지 않을 것으로 판단된다. 이처럼, 은퇴한 고령화 계층에 대한 정의는 다양하며, 연구의 목적에 맞게 연구자가 스스로 결정할 수 밖에 없다.

본 연구에서는 고령화 계층을, 한국의 정규 근로자 중에서 가장 정년이 길다고 할 수 있는 65세 이상을 대상으로 하고자 한다. 또한 이중에서 사회경제 활동 여부를 변수로 사용하여 완전한 은퇴여부에 대한 불분명성을 보충하고자 하였다.

5. 선행연구와의 차별성

고령화 가구의 주거 소비수준에 대한 가장 최신의 연구는 고진수·최막중(2012)의 연구가 있다. 고진수는 주거소비실태조사(고령화 특수목적조사2007)를 사용하여 고령화 계층의 주거소비 행태에 대한 연구를 진행한 바 있다. 장년층에서 고령화 계층으로 넘어가는 연령효과, 고령화 가구 내부에서의 독거효과 및 건강악화 효과를 측정하여 이들이 주거소비면적, 점유형태에 미치는 영향력을 분석하였다. 고령화 계층을 하나의 집단으로 보지 않고 세분화한 최초의 연구라고 할 수 있겠다. 그러나 이 연구는 고령화 계층의 자료를 전국 노인을 대상으로 하고 있다는 문제점이 존재한다. 즉 도시라는 공간적 특성을 고려하지 못한 단점이 있다. 또한 자료자체의 특성상 주거입지가 표시되어 있지 않기 때문에 주거 이동 자체는 다룰 수가 없었다. 또한 2007년 한 시점에서 본 횡단면을 시계열 자료처럼 확대한 분석하였다는 한계점도 있다. 이에 반하여 본 연구는 주거소비면적을 분석한다는 점은 동일하지만, 주거 이동의 결과인 주거입지 분석까지 분석대상이 된다. 그리고 주거중심성 분석에서는 관측 대상인 고령화 계층의 주소가 행정동 단위로 구축된 자료를 사용하기 때문에 도시공간구조의 특성을 반영할 수 있는 장점이 있다. 또한 자료 자체도 2006년, 2010년 자료를 사용하기 때문에 횡단면 분석의 단점을 보완할 수 있는 장점이 있으며 반복해도닉 모형을 사용하여 시간적 변화 과정 역시 밝혀내 보고자 한다.

고령화 가구를 직접적으로 다루는 연구는 아니지만 최근의 연구로는 김준형·김경환(2011)의 연구도 있다. 김준형은 한국노동패널 자료를 활용하여 고령화와 주택시장을 다루면서 은퇴 전후 주택 소비 변화에 초점이 맞추어져 있다. 여기서 은퇴 전후 고령화 계층이라 함은 만 55세~64세 인구를 대상으로 한 가구들의 주거 소비 면적, 주택 점유형태, 부동산 보유행태의 변화를 분석하였다. 따라서 본 연구의 초점과는 조금 거리가 있다. 은퇴 전후의 고령화 계층은 주택소비면적은 줄어들고 자가 유지율 및 자가보유율은 증가하는 것으로 분석하

고 있다. 이를 고령화 계층(65세이상)과 비교하여 향후의 주택 시장의 방향성을 분석하고자 하였다. 그러나 김준형 연구의 가장 큰 문제점은 앞서 지적한 바와 같이 탈락율이 매우 높은 노동패널자료를 사용하였다는 것이다. 대비 집단이 되는 고령화 가구의 개수는 불과 300 여개에 불과하며, 고진수의 연구와 마찬가지로 지역 속성을 고려하거나 지역 특성을 대표할 수 있는 표본이라고 할 수가 없는 단점이 있다.

가구생애주기를 고려한 주택수요특성을 분석한 최근의 연구로는 박천기·이수욱·손경환(2009)의 연구가 있다. 자료는 주거소비실태조사 2006년 자료(일반조사)를 사용하였다. 생애주기 이론에 부합하게 항상소득 및 사용자 비용, 점유형태별 상대가격등을 분석에 충실히 반영하였다. 그러나 이 연구는 각 연령대별 주택수요함수 및 주택 점유함수를 추정하는 것이 목적이며, 고령화 가구를 다른 연령층과 직접 비교를 하는 연구와는 거리가 있다. 연구의 주요 결과는, 고령화 가구는 주택 면적 소비를 줄이는 경향이 있으며, 주택 점유 변화 가능성이 매우 높은 집단임을 시사하고 있다. 이 연구 결과는 고진수의 연구 결과와 상반되는 결과이다. 박천기의 연구의 문제점은 역시 고진수의 연구와 마찬가지로 전국의 노인계층을 동시에 분석에 사용하였다는 점이다.

고령화 가구의 주거입지에 대한 연구는 최근의 연구로는 김준기의 연구가 있다. 김준기(2010)는 인구주택 총조사 자료를 활용하여 고령화의 상대적 집중도를 수도권 전체를 대상으로 분석하여 현재의 고령화 현상을 Suburban Flight 문제가 아닌 Aging in place 문제로 결론을 내리고 있다. 이러한 결론은 고령인구의 비율이 15 % 가 넘어가는 지역이 수도권 외곽에서 안쪽으로 확산되는 경향을 보고 판단한 것이다. 그러나 이 현상을 서울시로 국한하여 봤을 때에는 Aging in place 인지 아닌지에 대한 결론을 내리기가 힘들다. 이에 반하여 본 연구는 행정동 단위의 가구통행실태 조사 자료를 활용하였기 때문에, 분석 범위가 서울에 국한되는 단점은 존재하지만, 김준기의 연구에 비하여 좀 더 미시적인 분석이 가능하다.

표 7 고령화 관련 선행연구 요약

선행연구 요약							
연구주제	연구목적	연구대상	분석단위		핵심변수	자료	연구사례
			공간단위	시계열여부			
소득관련	소득보장체계 소비지출요인 소득불평등	저소득층 고령화계층 여성가구주	개인 (비공간)	X	소득구조 소비구조	가구소비 실태조사 노동패널조사	김수완(2006),이윤정(2004), 성지미(2001), 석재은(2000), 박재간(1999), 여유진(2002), 이승협(2006)
고령구조 인구구조	고령분포불일치 장수도 인구추정모델링	고령화 계층	시군구 국가	△	임지 인구	인구주택 총조사	박삼옥(2008), 서균석(2007), 신동면(2003), 김형기(2006)
주택 설계 단지 계획	노인공동주택 노인공동체 피부양 의사여부 입주의사여부	고령화 계층	개인 (비공간)	X	선택 요인	설문조사	박근형(1996), 진미윤, 서승희(1996), 박경란(1995), 박태환(1991) 김희연(2008),서은미(2004),홍 형욱(2002), 이연숙(1999),박영호(2005)
통행 특성	교통정책수립	고령화 계층	시군구 행정동	X	통행 입지	가구통행 실태조사	김준기(2010), 정일호,(2011), Rudzitis(1982), Hensher, David,(2007),
생애 주기 도심 회귀	Suburban Flight 은퇴이후 주거이동 도심회귀	고령화계 층	개인 (비공간)	△	임지 이동	인구주택 총조사 설문조사	A. M. Warnes(1983), Cliff R. Gagnier(2000), 윤순덕(2005), 김경덕(2003), 구동희(1998)
주거 입지	주거입지 변화	고령화계 층	시군구 행정동	△	임지 변화	인구주택 총조사 가구통행 실태조사 설문조사	김준기(2010), 정일호(2011)
임지 선택 요인	거주지선택 요인 거주환경 평가	1인가구	시군구 행정동	X	임지 선택 요인	가구통행 실태조사 인구주택 총조사	변미리(2009), 신은진(2010), 김재형(2009), 이창효(2010)
주택 정책	수요공급의 불일치 금융제도보완	저소득 가구	시군구	X	지리적 불일치	인구주택 총조사 건축물대장	봉인식(2007), 최은희(2008), 조덕호(2000), 마승렬(2008), 박준영, 진미윤(2007), 김만제(2006)

표 8 선행연구와의 차별성

선행연구와의 차별성(데이터, 자료 구조 등)						
연구 주제	연구목적	연구대상	분석단위		핵심 변수	자료
			공간 단위	시계 열 여부		
주거 입지	주거입지 변화	고령화 계층	개인 자료 (행정동)	0	입지 변화	가구통행실태조사 사업체총조사 중심지 분석자료
주택 소비	소비합수	고령화 계층	개인 자료 (자치구)	0	주거 면적	인구주택 총조사 주거실태조사 자료

제4장. 분석자료와 기술통계량

1. 분석 자료

본 연구의 목적에 완전하게 부합하는 자료는 개인 혹은 가구의 정확한 공간상의 좌표(주소, 적어도 행정동)를 포함하면서, 동시에 연령, 소득, 주거 소비 수준, 점유형태, 가구 구성 특성 등을 담고 있어야 한다. 또한 시계열적으로 분석이 가능해야 한다. 그러나 이에 완전히 부합하는 자료는 없다. 아래의 표11은 가구통행자료, 인구주택총조사, 가계동향조사 등의 대규모 횡단면 자료들과 한국노동패널, 한국복지패널 등의 소규모 패널 자료들의 속성을 정리한 것이다.

가구통행자료는 연구 대상을 고령화 계층으로 압축시켜도 표본의 숫자는 충분히 확보된다는 장점이 있다. 또한 주소지 역시 행정동 단위로 되어 있고, 주택 점유형태, 주택의 종류, 가구의 연령수준, 소득 수준, 가구구성 상태, 직업 및 사회경제활동 여부 등이 망라되어 있다. 그러나 가장 큰 단점은 주거 소비부문이다. 즉, 주거소비행태와 관련된 주거면적, 주택 가격 등이 나와 있지 않기 때문에 주거입지 분석 및 주택 점유형태 분석에만 사용할 수 있다.

인구주택 총조사 자료의 가장 큰 장점은 가구 통행자료와 매우 유사하지만, 가구통행자료와 비교하여 주거 소비 부문에 데이터가 풍부하다는 것이다. 그러나, 자료 구축의 한계상 2005년 및 2010 년의 자료만 raw data를 공개하고 있으며, 소득 수준이 나와 있지 않다는 단점이 존재한다.

가계동향조사는 인구주택총조사에 비하여 주택소비 수준에 대한 자료가 빈약하지만 본 연구의 목적에 부합되는 자료의 형식을 갖추고 있다. 또한 시계열도 월 단위로 조사되고 있으며, 자료도 구득하기가 매우 쉽다. 그러나 가장 큰 문제점은 주소지가 단순하게 도시나 읍면 단위이나로 구분되어 공간 분석에 적

합하지 않다는 점이다. 한국 복지패널과 한국 노동 패널 자료 역시 대부분의 변수가 포함되어 있으나 가장 큰 문제는 주소지 단위가 없다는 점과 자료 이탈로 인하여 고령자 가구의 표본 숫자가 많지 않다는 단점이 존재한다. 이러한 패널 데이터는 추적조사가 가능하다는 장점이 있지만, 관측치의 사망등을 인한 결측 문제는 패널데이터의 가장 큰 문제점이다. 패널데이터는 시계열 자료를 구축한다는 장점이 있지만, 시작 당시의 설계이유가 존재한다. 즉 특정한 목적을 가지고 표본조사설계 틀이 완성되어 있는 경우가 많다. 그러나 시간이 갈수록 자료가 누락되고, 적절한 추적자료가 보완되지 않으면 패널데이터는 자료의 대표성을 갖추기가 힘들어진다. 이러한 자료의 누락은 연령이 고령화될수록 그 현상이 심해지는 문제점이 있다. 한국노동패널이나 복지 패널 모두 고령화 자체와는 다른 특수한 목적이 있는 패널자료인데, 고령화 가구의 생존율이 극히 낮고 샘플수가 부족해 고령화 가구의 주거입지 연구에 활용할 수 없다.

주거소비실태조사 역시 가계동향조사와 유사한 성격의 자료이다. 가계동향 조사에 비하여 지역 구분이 시군구 단위로 구축되어 있어서 차별성은 있다. 그러나 가구통행자료가 행정동 단위임을 고려할 때 다소 미흡한 점이 있다. 따라서 주거입지 분석에 쓰이기에는 적합하지 않다. 그러나 수도권외의 주거 소비합수를 구성하거나 인구주택 총조사 자료의 보완적 역할, 즉 항상소득 추정이나 주택특성가격의 추정 등에 활용할 수 있는 장점은 존재한다.

이상을 정리하면 아래 표와 같다. 본 연구에서는 자료의 수가 충분하며 행정동 단위로 구축되어 있는 가구통행자료를 주거입지자료로 사용한다. 주거 소비 및 점유형태에 관한 자료는 인구주택 총조사를 활용할 것이며 두 자료들 간의 조합에 대해서는 다음 절에서 설명하기로 한다. 또한 사업체 총조사 자료 역시 3개년도 자료가 사용되었다.

표 9 가구통행, 인구주택, 가계동향조사의 변수항목 1

		가구통행 (2002, 2006, 2010)	인구주택총조사 (2005, 2010)	가계동향조사(연간, 월별)
개인	주소단위	행정동	행정동	도시 VS 읍면
	세대내 지위	O	O	O
	혼인상태	X	O	X
	초혼연령	X	O	X
	세대주 동거여부	O	O	O
	나이	X(출생연도존재)	0~84세, 85세이상	O
	성별	O	O	O
	운전면허	O	X	X
	직업	O	O	O
	경제활동여부	X	O	O
	고용형태	O	종사상지위와 동일	가구주 취업여부
	종사상지위	X	임금, 사업주	O(임시, 일용, 상용 등)
	교육정도	X	O	O
	종사장업종	X	O	O
	근로장소	X	O	X
	교육상태	X	현재교육상태	O
	종교	X	O	X
	장애	O(2006, 2010 없어짐)	O	X
가구	주소단위	행정동	시군구	도시 VS 읍면
	가구원수	O	O	O
	총자녀수	X	O	X
	추가자녀계획수	X	O	X
	가구소득	4(10)분위 구분	X	O(가구주, 배우자 등 매우 상세)
	고령자소득원	X	예금, 부동산, 직업	X
	차량보유	O	O	O
	차량종류	O	O	X
	아동보육	X	O	자녀교육비 항목 상세
	아동어머니동거여부	O(가공 가능)	O	O(가공가능)
	세대구성	조합해서 사용가능	O(비교적 상세)	근로자, 모자, 맞벌이, 노인가구 등 1세대 2세대 3 세대 등 배우자 동거 비동거

표 10 가구통행, 인구주택, 가계동향조사의 변수항목 (앞에서 계속)

		가구통행 (2002, 2006, 2010)	인구주택총조 사 (2005, 2010)	가계동향조사(연간, 월별)		
주거 소비 주택 특성	주택종류	0	0	0		
	점유형태	자가, 전세, 월세, 기타	0	0(월세 평가액, 전세보증금, 사글세 등)		
	거주기간	X	0	X		
	다른곳 주택소유	0(2002only)	0	0		
	주인가구	X(점유형태 동일)	0	X		
	방수(주거)	X	0	X		
	거실수	X	0	X		
	식당수	X	0	X		
	부엌형태 사용방식 숫자	X	0	X		
	목욕시설형태 사용형태 숫자	X	0	X		
	수도	X	0	X		
	화장실형태 및 사용형태	X	0	X		
	거주층구분	X	0	X		
	주차시설	X	0	X		
	난방시설	X	0	X		
	전용주거면적	X	0	0		
	건축년도	X	0	X		
	출입구 수	X	0	X		
주거 이동	5년전거주지 종류	X	0	X		
	5년전 거주지 시도	X	0	X		
	5년전 거주지 시군구	X	0	X		
통행 자료	출발종류	집, 기타	X	소비지출	식료품	0
	출발행정동	0	0		주류 및 담배	0
	출발시각	0	통근통행시간(분)		의류 신발	0
	출발 분	0	X		주거 및 수도광열	월세, 기타주거비 등
	도착시각	0	X		가정용품 가구	0
	도착 분	0	X		보건	0
	통행수단	0	0		교통	0
	통행순서	0	X		통신	0
	통행목적	0	통근통학만		오락 문화	0
	도착지종류	통행목적지	X		교육	0
	도착지 행정동	0	0		음식 숙박	0
	대중교통요금	0	X		기타상품	0
	승차인원	0	X	비소비지 출	세금, 연금, 이자	
	주차비지불여부	0	X	기타지출	저축, 펀드 등	

표 11 한국복지패널 및 한국노동패널자료

		한국복지패널(2006~2009, 4차년도)	한국노동패널(1998~2009, 12차년도)
개인	주소단위	X	X
	세대내 지위	O	O
	혼인상태		O
	초혼연령		X
	세대주 동거여부	O	O
	출생연도	O	O
	나이	O	O
	성별	O	O
	운전면허		X
	직업		매우상세함
	경제활동여부	2005년 주된 경제활동 참여상태, 비취업사유	매우상세함
	고용형태	고용형태, 근로시간 형태, 사업장 규모	매우상세함
	종사상지위	O	매우상세함
	교육정도		O
	종사장업종		매우상세함
가구	근로장소		매우상세함
	교육상태	O	X
	종교	O	X
	장애	상세함	매우상세함
	주소단위		X
	가구원수		O
	총자녀수		X
	추가자녀계획수		X
	가구소득	기초보장수급형태, 근로소득, 원천별소득 등 매우 상세함	금액, 종류, 지난달
	고령자소득원		X
	차량보유	O	X
	차량종류	X	X
	아동보육	아동양육, 복지, 건강, 사교육	X
	아동어머니동거여부		X
	세대구성	단독, 모부자, 소년소녀, 기타	X

표 12 한국복지패널 및 한국노동패널자료 (앞에서 계속)

		한국복지패널(2006~2009, 4차년도)	한국노동패널(1998~2009, 12차년도)
주거 소비 주택 특성	주택종류	O	O
	점유형태	O	O
	거주기간	X	X
	다른곳 주택소유	X	부동산자산
	주인가구	X	X
	방수(주거)	O	X
	거실수	X	X
	식당수	X	X
	부엌형태 사용방식 숫자	O	X
	목욕시설형태 사용형태 숫자	X	X
	수도	X	X
	화장실형태 및 사용형태	O	X
	거주층구분	X	X
	주차시설	X	X
	난방시설	O	X
	전용주거면적	O	연면적, 평수
	보증금, 월세	O	O
	시가	O	O
	건축년도	X	X
	기타주택특성	재질, 방음, 오염, 안전, 상하수도, 거주지역 주변환경(문화, 사회복지, 교육시설, 교통)	X
	주거복지 필요성, 경험	영구임대, 공공임대, 전월세, 금융등 필요성 및 경험 여부	
주거 이동	5년전거주지 종류	X	X
	5년전 거주지 시도	X	X
	5년전 거주지 시군구	X	X
	이사동기	X	O
	거주시작 시기	X	O
	이사여부	X	O

표 13 한국복지패널 및 한국노동패널자료 (앞에서 계속)

		한국복지패널(2006~2009, 4차년도)	한국노동패널(1998~2009, 12차년도)
가구 소비	월평균생활비	매우 상세함(식료품, 의료비, 주거비, 관리비)	의식주, 문화, 교통
	저축액		연금, 보험 등
가구 자산	부동산	매우 자세, 동산포함	거주외부동산 등
	금융자산	예금, 적금, 주식, 채권 등 자동차 대수 및 가격, 회원권등	예금, 주식, 채권 등
	금융부채	부채, 이자, 주관적 최저 생계비	기관부채, 보증금
자녀 교육	사교육 이용개수(고교이하)	X	자녀당
	사교육 월평균 이용료(고교이하)	X	자녀당
	정규 등록금(대학)	X	자녀당
	등록금 이외 지출	X	자녀당
	가구 부담정도	X	0
기타 자료	임금수준	매우 상세	매우상세함
	구직활동	X	매우상세함
	자격증	X	매우상세함
	사회보험	X	매우상세함
	직무만족도	X	매우상세함
	직업력 자료	X	입퇴사자료, 사업체명 및 위치변경, 고용형태, 노동조합, 실업급여 등 임금과 연동
	청년층 부가조사	X	학력, 자격증 및 훈련, 구직활동, 첫 일자리
	은퇴고령층 부가조사	노인복지 서비스 현황	은퇴, 부가일자리, 소득, 경제적 교류 및 사회관계, 건강, 장애, 질병, 건강보험, 근로, 부양
	건강 및 의료	건강상태, 의료기관 이용 및 병명 건강보험, 의료급여, 의료서비스 만족도 등	X
	사회보험	공적연금, 산재고용보험, 퇴직연금 국민기초생활보장 가구복지서비스 이용현황	X
	박탈지표	결식, 공과금 미납, 신용불량 여부	X

2. 기술통계량

1) 가구통행실태 조사자료

고령화 가구에 대한 주거 입지의 변화를 분석하기에 앞서, 2002, 2006, 2010 년간의 동일한 연령대 가구주들을 구분하여 가구 코호트들의 소득, 고용 특성(고용형태, 전일제 직장), 직업특성, 성별, 개인 이동특성(면허증, 차량보유 여부), 가구특성(가구원수, 미취학 아동수), 주택특성, 주택 점유특성(자가, 전세, 월세) 등의 변화를 우선적으로 살펴보았다. 코호트들의 비교는 가구단위가 아닌 개인 단위의 특성을 요약한 것이다.

표 14는 2006, 2010 년의 연령대별 성별 비율을 표시한 것이다. 전체 표본수는 계속 늘어나서 가구통행 실태조사가 실시되면서 점차 확대되는 경향을 반영하고 있다. 두 코호트들의 표본 추출 방법이 집락추출을 통한 랜덤 추출방식임을 고려할 때 시기가 지나면서 50대, 60대, 70대, 80 대 인구의 비중이 지속적으로 늘어나고 있음을 알 수 있다. 표 15는 2006, 2010년의 각 코호트간 소득 4 분위를 비교한 것이다. 4 그룹으로 구분되어 있으며, 각 명목소득이 불일치하게 보이지만 물가 상승률을 고려할 때 2006년과 2010년의 소득구간은 약간의 차이가 날 것으로 판단되지만, 전체 추이를 볼 때에는 이른바 사회 이슈화가 되어 왔던 소득 양극화 현상이 극명하게 나타나고 있음을 알 수 있다. 중간 계층인 2, 3 분위의 비중은 감소하였고, 1 분위 및 4 분위 그룹의 비중은 높아졌다.

표 14 코호트간 성별 비

연령(2006)	성별			
	남성		여성	
	빈도	변수내 비율(%)	빈도	변수내 비율(%)
20대	8,126	16.9	10,220	25.3
30대	10,909	22.7	9,559	23.6
40대	13,533	28.2	10,482	25.9
50대	9,465	19.7	6,634	16.4
60대	4,907	10.2	2,746	6.8
70대	917	1.9	694	1.7
80대	112	.2	111	.3
소계	47,969	100.0%	40,446	100.0
연령(2010)				
20대	15,105	14.3	16,910	14.8%
30대	21,783	20.6	24,115	21.1%
40대	26,542	25.1	28,804	25.2%
50대	22,890	21.6	24,548	21.5%
60대	14,216	13.4	13,322	11.7%
70대	4,592	4.3	4,814	4.2%
80대	770	0.7	1,785	1.6%
소계	105,898	100.0%	114,298	100.0

표 15 코호트간 소득 비교

연령	소득4분위구분-2006년							
	100 미만		100~200		200~300		300이상	
	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)
20대	1559	8.5	4344	23.7	4624	25.2	7823	42.6
30대	1388	6.8	4657	22.7	5864	28.6	8565	41.8
40대	1402	5.8	4873	20.3	6007	25.0	11733	48.9
50대	1469	9.1	3723	23.1	3848	23.9	7059	43.8
60대	1604	21.0	2262	29.6	1658	21.7	2129	27.8
70대	589	36.6	431	26.8	247	15.3	344	21.4
80대	88	39.5	42	18.8	22	9.9	71	31.8
소계	8099	9.2	20332	23.0	22270	25.2	37724	42.7
연령	소득4분위구분-2010년							
	100 미만		100~200		200~300		300이상	
	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)	빈도	연령내비(%)
20대	2,116	6.6	5,846	18.3	8,542	26.7	15365	48.0
30대	2,287	5.0	7,917	17.2	13,846	30.2	21671	47.2
40대	2,486	4.5	7,679	13.9	14,419	26.1	30564	55.2
50대	3,529	7.4	8,459	17.8	12,654	26.7	22589	47.6
60대	5,622	20.4	6,870	24.9	6,958	25.3	7941	28.8
70대	3,048	32.4	2,004	21.3	1,945	20.7	2358	25.1
80대	620	24.3	440	17.2	553	21.6	930	36.4
소계	19,708	9.0	39,215	17.9	58,917	26.9	101,418	46.3

표 16 코호트간 소득의 증감율 (표15 재정리)

	2002년 대비 2006년의 소득 4 분위 구분 증감율							
	100 미만 증감율(%)		100~200 증감율(%)		200~300 증감율(%)		300이상 증감율(%)	
20대		4.6		-15.4		-6.8		17.6
30대		4.4		-17.1		-6.3		18.9
40대		3.3		-13.7		-10		20.3
50대		5.4		-15.3		-8.1		17.9
60대		10.3		-13.4		-4.4		7.7
70대		25.6		-9.4		-13		-3.1
80대		33.7		-17.1		-23		6.4
소계		5.3		-14.9		-7.8		17.5
	2006년 대비 2010년의 소득 4 분위 구분 증감율							
	100 미만 증감율(%)		100~200 증감율(%)		200~300 증감율(%)		300이상 증감율(%)	
20대		2.70		-20.84		-5.32		22.99
30대		2.58		-22.55		-4.73		24.32
40대		1.99		-20.13		-8.95		26.62
50대		3.74		-20.57		-5.33		21.72
60대		9.72		-18.05		-0.83		8.74
70대		21.40		-14.89		-7.62		0.57
80대		18.47		-18.68		-11.26		11.00
소계		5.09		-20.01		-6.13		21.06

표 17은 각 연령 코호트간 직업분포를 연령내 비율로 비교해 본 것이다. 연령대 전체를 비교하여 볼 때에는 큰 특징적인 모습을 찾아 볼 수 없다. 다만, 서비스직의 경우만 지속적으로 비율이 증가하는 경향을 보여주고 있다. 또한 직업분류에서 구분이 되지 않는 기타 그룹의 계층이 2002년에 비하여 늘어나는 경향을 보이고 있다. 2006년에는 무직 비율이 크게 줄어서 일하는 계층이 늘었기 때문에 고용상황이 좋아졌다고 볼 수 있으나 대부분의 비율이 기타 계층으로 분류되는 부분이 많아지는 현상을 보이고 있다.

표 17 코호트간 직업분포 비교

2006	직업분포(2006년(상) 및 2010(하))																	
	학생		주부무직		전문직기술직		행정사무관리직		판매직		서비스직		농업어업수산업		생산운수일반노무자		기타	
	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율	빈도	연령내 비율
20대	8211	44.7	831	4.5	2472	13.5	3483	19	664	3.6	921	5	20	0.1	246	1.3	1502	8.2
30대	354	1.7	3829	18.7	4573	22.3	5520	27	1213	5.9	1421	6.9	66	0.3	898	4.4	2600	12.7
40대	94	0.4	5074	21.1	4393	18.3	4777	19.9	1686	7	2059	8.6	199	0.8	1899	7.9	3834	16
50대	81	0.5	4037	25.1	2551	15.8	2504	15.6	999	6.2	1285	8	171	1.1	1484	9.2	2987	18.6
60대	47	0.6	2621	34.2	760	9.9	611	8	308	4	511	6.7	175	2.3	778	10.2	1842	24.1
70대	10	0.6	908	56.4	57	3.5	47	2.9	24	1.5	54	3.4	81	5	74	4.6	356	22.1
80대	2	0.9	176	78.9	6	2.7	0	0	0	0	0	0	12	5.4	0	0	27	12.1
소계	8799	10	17476	19.8	14812	16.8	16942	19.2	4894	5.5	6251	7.1	724	0.8	5379	6.1	13148	14.9
20대	10286	32.1	3704	11.6	3201	10.0	6588	20.6	2083	6.5	2537	7.9	45	.1	948	3.0	2623	8.2
30대	490	1.1	13078	28.5	5483	11.9	11836	25.8	4503	9.8	4105	8.9	77	.2	2411	5.3	3915	8.5
40대	90	.2	16690	30.2	5021	9.1	11663	21.1	6181	11.2	6340	11.5	141	.3	4280	7.7	4940	8.9
50대	67	.1	17132	36.1	3413	7.2	7144	15.1	4754	10.0	5274	11.1	158	.3	4645	9.8	4851	10.2
60대	27	.1	14866	54.0	1026	3.7	2010	7.3	1619	5.9	1894	6.9	104	.4	2561	9.3	3431	12.5
70대	21	.2	7342	78.1	141	1.5	206	2.2	236	2.5	212	2.3	17	.2	335	3.6	896	9.5
80대	10	.4	2402	94.0	12	.5	15	.6	14	.5	5	.2	2	.1	10	.4	85	3.3
소계	10991	5.0	75214	34.2	18297	8.3	39462	17.9	19390	8.8	20367	9.2	544	.2	15190	6.9	20741	9.4

표 18은 코호트별 고용형태의 비율을 비교해 본 것이다. 2006년 들어서 무직의 비율이 줄어들었고 기타 고용형태가 크게 증가하였다. 그러나 2010년에는 그러한 경향이 다소 완화되었다. 재택근무자 비율은 전체 고용형태 중에서 너무 낮은 비중을 차지하고 있어서 큰 의미는 없다. 전체적으로 볼 때 무직 및 무응답의 비율이 고령자 계층에서 낮아지는 경향을 보이고 있으며, 전일제 비율은 매우 낮아지고 있고, 기타 및 시간제의 비중이 높아지고 있다. 이는 고령자들의 고용이 비교적 확대되었으나 질이 좋지 않은 일자리가 늘어나는 비정상적인 고용형태가 증가하는 최근의 경향을 반영한다고 볼 수 있겠다. 이는 곧, 양질의 일자리는 줄어드는 대신에 고령화 사회로 진행될수록 일시적인 노동을 영위하는 계층이 점진적으로 늘어나고 있음을 보여주는 것이다.

표 18 코호트별 고용형태 비교

	고용형태-2006년																	
	무응답			무직			재택근무			전일제			시간제			기타		
	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내
20대	6100	33.2	69.6	2876	15.7	15.3	151	.8	8.1	6696	36.5	17.1	954	5.2	18.0	1571	8.6	10.8
30대	757	3.7	8.6	3680	18.0	19.6	352	1.7	19.0	11845	57.9	30.3	1392	6.8	26.3	2448	12.0	16.8
40대	653	2.7	7.4	4892	20.4	26.0	562	2.3	30.3	11757	49.0	30.0	1489	6.2	28.1	4662	19.4	32.0
50대	535	3.3	6.1	3897	24.2	20.7	498	3.1	26.9	6568	40.8	16.8	923	5.7	17.4	3678	22.8	25.2
60대	474	6.2	5.4	2495	32.6	13.3	258	3.4	13.9	2091	27.3	5.3	474	6.2	9.0	1861	24.3	12.8
70대	187	11.6	2.1	828	51.4	4.4	33	2.0	1.8	168	10.4	.4	53	3.3	1.0	342	21.2	2.3
80대	60	26.9	.7	140	62.8	.7	0	0.0	0.0	5	2.2	.0	6	2.7	.1	12	5.4	.1
소계	8766	9.9	100	18808	21.3	100	1854	2.1	100	39130	44.3	100	5291	6.0	100	14574	16.5	100
	고용형태-2010년																	
	무응답 및 무직			재택근무			전일제			시간제			기타					
	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내	빈도	연령내	변수내			
20대	14079	44.0	16.3	281	.9	8.7	12425	38.8	17.6	2021	6.3	15.8	686	2.1	2.3			
30대	13623	29.7	15.7	674	1.5	21.0	21542	46.9	30.5	2835	6.2	22.1	4014	8.7	13.4			
40대	16846	30.4	19.5	836	1.5	26.0	19941	36.0	28.2	3749	6.8	29.3	10241	18.5	34.2			
50대	17245	36.4	19.9	879	1.9	27.4	12390	26.1	17.5	2669	5.6	20.8	10479	22.1	34.9			
60대	14933	54.2	17.3	465	1.7	14.5	3963	14.4	5.6	1325	4.8	10.3	3980	14.5	13.3			
70대	7382	78.5	8.5	73	.8	2.3	427	4.5	.6	198	2.1	1.5	564	6.0	1.9			
80대	2416	94.6	2.8	4	.2	.1	19	.7	.0	12	.5	.1	23	.9	.1			
소계	0	39.3	0	0	1.5	0	0	32.1	0	0	5.8	0	0	7.7	100			

표 19는 코호트별 가구원 수의 비율이다. 전체적으로 가구당 가구원 수는, 1인가구 및 2인가구의 증가세가 두드러지기 때문에, 빠르게 감소하는 추세를 알 수 있다. 한편 고령화 계층에서는 1인 가구 및 2인 가구의 증가세가 다른 연령대에 비하여 아주 빠르게 증가하고 있다. 이는 최근 1인가구의 증가현상에 젊은 층에 비하여 고령화 계층이 더욱 기여도가 높다고 알려져 있는데, 이러한 사실을 이 자료를 통해서도 간접적으로 확인할 수 있다.

표 19 코호트별 가구원 수 비교

	가구원수(2006년(상), 2010(하))									
	1		2		3		4		5인 이상	
	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)
20대	550	3.0	1389	7.6	4476	24.4	8579	46.8	3356	18.3
30대	734	3.6	2206	10.8	5608	27.4	8579	41.9	3347	16.3
40대	566	2.4	1405	5.9	4590	19.1	13331	55.5	4123	17.2
50대	487	3.0	2367	14.7	4996	31.0	6262	38.9	1987	12.3
60대	433	5.7	2672	34.9	2286	29.9	1426	18.6	836	10.9
70대	209	13.0	667	41.4	244	15.1	202	12.5	289	17.9
80대	28	12.6	63	28.3	27	12.1	32	14.3	73	32.7
소계	3007	3.4	10769	12.2	22227	25.1	38411	43.4	14011	15.8
20대	1887	58.9	774	24.1	372	11.6	141	4.4	32	1.0
30대	2515	15.5	2704	16.6	4266	26.2	5506	33.8	1283	7.9
40대	1977	6.9	2379	8.3	5995	21.0	14599	51.1	3637	12.7
50대	2280	8.6	4701	17.8	8109	30.7	9140	34.6	2152	8.2
60대	2345	14.1	6153	36.9	4848	29.1	2432	14.6	885	5.3
70대	1168	21.7	2518	46.7	1040	19.3	350	6.5	315	5.8
80대	238	32.5	293	40.0	105	14.3	51	7.0	46	6.3
소계	12410	12.8	19522	20.1	24735	25.4	32219	33.1	8350	8.6

표 20은 코호트별 거주하는 주택의 유형을 비교한 것이다. 전체적인 주거 비중에서는 아파트 거주비율이 크게 늘어났으며, 오피스텔 유형은 소폭 증가하였다. 단독 주택 비율은 크게 감소하는 경향을 보이고 있었으며, 다세대 다가구 및 연립주택 비율 등은 큰 변화가 없다. 고령화 인구인 60대 인구는 아파트 거주비율이 크게 늘어났으나, 70대 및 80대 연령층은 전체 증가 경향에 비하여 크게 늘어나지 않았음을 알 수 있다. 표 21은 코호트별로 주택의 점유형태를 비교한 것이다. 큰 변화는 없지만 전체적으로 전월세 보다는 자가 형태의 점유

형태가 소폭 증가하였음을 알 수 있다. 고령화 계층도 80대를 제외하고 전체적으로 자가 형태가 늘어났다.

표 20 코호트별 주택 유형 비교

	주택종류(2006년(상), 2010(하))											
	아파트		연립주택빌라		다세대다가구		단독주택		오피스텔		기타	
	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)
20대	7405	40.4	2739	14.9	3756	20.5	4006	21.8	93	.5	351	1.9
30대	8518	41.6	3338	16.3	4763	23.3	3459	16.9	51	.2	345	1.7
40대	12345	51.4	3463	14.4	4007	16.7	3812	15.9	34	.1	354	1.5
50대	7250	45.0	2029	12.6	2696	16.7	3784	23.5	18	.1	322	2.0
60대	2362	30.9	887	11.6	1638	21.4	2534	33.1	8	.1	224	2.9
70대	473	29.4	177	11.0	264	16.4	667	41.4	0	0.0	30	1.9
80대	71	31.8	18	8.1	45	20.2	77	34.5	0	0.0	12	5.4
소계	38424	43.5	12651	14.3	17169	19.4	18339	20.7	204	.2	1638	1.9
20대	625	19.5	715	22.3	1065	33.2	357	11.1	326	10.2	118	3.7
30대	7191	44.2	3000	18.4	3917	24.1	1663	10.2	281	1.7	222	1.4
40대	14680	51.4	4455	15.6	5428	19.0	3488	12.2	144	.5	392	1.4
50대	12734	48.3	3838	14.5	4370	16.6	4850	18.4	122	.5	468	1.8
60대	6276	37.7	2403	14.4	3029	18.2	4572	27.4	69	.4	314	1.9
70대	1796	33.3	693	12.9	1107	20.5	1686	31.3	11	.2	98	1.8
80대	270	36.8	81	11.1	166	22.6	203	27.7	2	.3	11	1.5
소계	43572	44.8	15185	15.6	19082	19.6	16819	17.3	955	1.0	1623	1.7

표 21 코호트별 주택 점유형태 비교

연령	주택 점유형태(2006년(상), 2010(하))							
	자가		전세		월세		기타	
	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)	빈도	연령내 (%)
20대	13422	73.1	3327	18.1	1265	6.9	336	1.8
30대	11536	56.3	6918	33.8	1492	7.3	528	2.6
40대	15663	65.2	6427	26.8	1450	6.0	475	2.0
50대	12750	79.2	2302	14.3	853	5.3	194	1.2
60대	6439	84.1	811	10.6	291	3.8	112	1.5
70대	1355	84.1	158	9.8	80	5.0	18	1.1
80대	161	72.2	46	20.6	4	1.8	12	5.4
소계	61326	69.4	19989	22.6	5435	6.1	1675	1.9
20대	547	17.1	1401	43.7	1130	35.2	128	4.0
30대	6146	37.8	7574	46.5	1992	12.2	562	3.5
40대	15560	54.4	9940	34.8	2516	8.8	571	2.0
50대	18112	68.7	5653	21.4	2184	8.3	433	1.6
60대	12956	77.8	2316	13.9	1179	7.1	212	1.3
70대	4050	75.1	827	15.3	422	7.8	92	1.7
80대	446	60.8	172	23.5	90	12.3	25	3.4
소계	57817	59.5	27883	28.7	9513	9.8	2023	2.1

2) 가구집단별 주택 부문 기술통계량

표 22는 본 연구의 주된 변수가 되는 주거면적과 주거중심성에 대한 기술 통계량이다. 표의 상부는 인구주택 총조사자료를 활용한 주택 소비 면적에 대한 것이고, 표의 하부는 가구통행조사자료를 활용한 주거 중심성의 기술 통계량이다.

표 22 가구집단별 기술통계량

구분	인구주택총조사자료		장년2세대가구	고령화 부부가구	고령화단독가구
2010	주택소비 면적(㎡)	평균	101.27	109.13	103.26
		표준편차	60.24	68.462	77.349
	연령(세)	평균	55.19	72	73.46
		표준편차	4.032	5.152	5.69
	자가비율(%)		79	86	66%
	남성가구주비율(%)		97	98	21
2005	주택소비 면적(평)	평균	34.2	35.32	37.53
		표준편차	23.61	24.49	30.454
	연령(세)	평균	55.39	71.44	72.94
		표준편차	4.12	5.049	5.52
	자가비율(%)		83	85	43
	남성가구주 비율(%)		99	99	20
구분	가구통행조사자료		장년2세대가구	고령화 부부가구	고령화단독가구
2010	주거중심성	평균	485,421	508,686	495,604
		표준편차	165,810	167,331	175,704
	월소득(만원)	평균	344.87	188.5	134.6
		표준편차	185.47	134.01	92.17
	연령(세)	평균	57.08	70.96	72.30
		표준편차	4.082	4.341	4.742
	자가비율(%)		80	83	52
2006	남성가구주 비율(%)		96	98	28
	주거중심성	평균	508,282	444,436	471,263
		표준편차	179,540	228,823	214,736
	월소득(만원)	평균	350	174	123
		표준편차	225	153	128
	연령(세)	평균	56.81	69.29	69.80
		표준편차	4.194	4.180	4.499
2006	자가비율(%)		84	86	69.8
	남성가구주 비율(%)		98	98	69

제5장. 고령화 계층의 주거소비 및 주거입지의 변화

1. 고령화 계층의 주거소비 변화 : 집단간 비교

주거소비 변화에 관한 집단간 비교는 장년층이 정상적이 부부가구를 유지해나가면서 고령화가 진행될 때 주거소비 수준이 어떻게 변하는지를 검증해보고자 하는데 있다.

또한 고령화 계층 내부에서의 주요한 사건인 이별 및 사별 등으로 인한 독거효과와 고령화 계층의 제 2 의 근로과정일 수 있는 사회경제활동 여부가 주거 소비에 어떠한 영향을 주는지를 분석하고자 한다.

분석방법은 주거소비함수를 구성하는 자료가 불완전하므로 주거소비실태 조사 자료 각 년도 자료를 활용하여 가구들의 항상소득, 주택가격, 전세가격등을 추정하여 대용량 자료인 인구주택 총조사자료와 결합하여 분석하는 방식을 채택하였다. 주요변수들의 추정 방법과 결과는 다음과 같다.

1) 주요변수들의 추정

■ 항상소득의 추정

주택소비 면적에 큰 영향을 줄 것으로 기대되는 소득 변수는 주택이 소비하는 기간과 수명이 긴 내구재라는 성격을 감안하여 프리드먼의 항상 소득가설에 감안한 분석을 수행한다(최막중(2002)). 항상소득의 대리변수로는 장년 계층과 고령화 계층의 소비지출을 종속변수로 하고, 가구 및 가구구성원의 인적자산, 그리고 부동산등의 자산, 교육수준, 지역 변수등을 사용한 회귀분석으로 추정하고자 한다.

주거소비 실태조사 자료의 2006년, 2010년 자료를 활용하여 각각 인구주택총조사 자료와 결합하는 사용방식을 채택한다. 앞서 언급한 바와 같이 인구주택 총조사라는 대규모 자료는 분석하기에 적합하지만, 가장 결정적인 소득수준과 부동산 가격이 조사되어 있지 않다. 따라, 주거 소비 실태조사자료를 활용하여 회귀모형을 구성하고 회귀 계수를 이용하여 인구주택 총조사들의 관측치(개인+가구)의 소득을 추정하는 방식을 취하였다. 분석 범위는 앞서 밝힌 바와 같이 수도권 전체 시군구를 대상으로 분석하므로 서울, 경기, 인천의 주거소비 실태 조사 자료로 한정하여 추정하였다. 분석 연령 대상은 50 대 이상의 가구주만을 대상으로 하고 있다.

주거소비실태조사 자료에 가구의 총소득이 나와 있다고 하더라도 항상소득으로 가구의 월 평균소비지출(생활비+주거비)를 사용하는 이유는 소비자체가 소득에 대하여 비탄력적이며, 현재의 가구의 인적구성 특성, 경제력, 자산가치등을 감안한 소비는 항상 이 정도의 소득을 예상하고 있기 때문에 쓰는 소비이기 때문이다.

즉, 합리적인 인간이라면 평소 자신의 소득을 예상하고 소비를 조절하며 이

러한 소비 패턴은 항상 유지될 가능성(물론 부분적으로 적자 가능성이 있다고 하더라도)이 있다. 따라서 많은 연구들에서 소비를 항상소득의 대리 변수로 활용하고 있다.

최대한 분석의 정확성을 높이기 위하여 주거소비실태 조사자료와 인구주택 총조사자료에 공통되는 모든 항목을 활용하고자 하였다. 가구주 학력은 소득과 밀접한 변수이며, 자녀숫자는 장년층의 경우는 근로소득의 증가효과를, 고령층의 경우는 사적이전 소득의 가능성을 염두에 두고 반영하였다. 또한 비인적 자산 변수는 자가 보유 가구일수록, 주택자산이 클수록, 자동차 보유대수 혹은 보유할수록 소득이 클 가능성이 있으므로 반영하였다. 또한 고용특성 변수로 고용자가 있는 자영업자 및 사업장주, 임금을 받는 상용근로자 등을 반영하였으며 강남3구(서초, 강남, 송파)와 서울(비강남) 등의 지역변수로 더미 변수로 반영하고자 하였다. 분석결과는 아래 표23과 24는 각각 2005, 2010년도의 항상소득 추정의 결과이다.

항상소득 추정 결과에서 보듯이 2010년 결과는 2005년 결과에 비하여 강남3구 변수가 생략되어 있다. 2010년 자료는 2012. 12. 5 일에 발표한 통계청의 마이크로 데이터 서비스에서 추출한 한국 인구 대비 2 % 샘플자료인데 이번 발표에서는 시군구 코드가 생략되어 있다. 따라서 2005년 자료에 비하여 추정의 정밀성이 떨어질 가능성이 존재한다.

이상에서 추정한 항상소득을 인구주택 총조사와 결합한다. 2006년 결과는 2005 인구주택 총조사자료와, 2010년 결과는 2010년 인구주택 총조사와 결합하여 사용하도록 한다. 2006년 및 2010년 자료의 차이가 있어서 포함 변수가 조금 다르지만, 유의미한 회귀계수로 항상소득을 추정할 예정이다.

표 23 - 항상소득 추정결과(2006)

종속변수		월 평균 생활비+주거비(만원)			
독립변수		beta	t	p	VIF
(상수)		.947	.222	.825	
인적 자산	성별(남성=1)	2.717	.934	.350	1.217
	가구주 학력	16.316	16.183	.000	1.502
	자녀숫자	19.116	13.990	.000	1.379
	고령화 (65세 이상=1 50~64세=0)	-4.935	-1.838	.066	1.490
비인적 자산	자기주택 여부	9.671	3.519	.000	1.352
	주택 면적(평)	.296	5.402	.000	1.454
	자동차 보유 여부	22.501	8.369	.000	1.523
고용 소득 특성	사업자	21.545	7.271	.000	1.363
	상용근로자	15.479	4.784	.000	1.417
	월평균소득(만원)	.151	28.606	.000	1.433
지역 특성	서울	-4.006	-1.714	.087	1.152
	강남3구	50.681	11.862	.000	1.149
표본, F 통계량, 설명계수		N= 5,069(50 대 이상 가구주), F=424 $R^2 = 0.501$			

표 24 - 항상소득 추정결과(2010)

종속변수		월 평균 생활비+주거비(만원)			
독립변수		beta	t	p	VIF
(상수)		-29.990	-3.698	.000	
인적 자산	성별(남성=1)	14.641	2.684	.007	1.049
	가구주 학력	21.322	11.481	.000	1.273
	자녀숫자	21.928	11.610	.000	1.192
	고령화 (65세 이상=1 50~64세=0)	-7.157	-1.750	.080	1.197
비인 적 자산	자가주택 여부	13.606	3.570	.000	1.136
	주택 면적(m ²)	.091	4.867	.000	1.104
	다른지역 주택 보유	14.076	3.503	.000	1.074
	자동차 보유대수	19.492	5.833	.000	1.125
고용 소득 특성	사업자	24.402	4.547	.000	1.106
	상용임금근로자	17.435	2.697	.007	1.083
	월평균소득(만원)	.323	55.450	0.00	1.325
지역 특성	서울여부	14.055	4.275	.000	1.086
	강남3구	-	-	-	-
표본, F 통계량, 설명계수		N= 3,840(50 대 이상 가구주), F=538 , $R^2 = 0.627$			

■ 주택특성가격(매매가격 및 전세가격)추정

아래의 표25과 26은 주택가격과 전세가격을 주거소비실태조사 자료를 이용하여 추정한 특성가격이다. 인구주택 총조사의 주택 특성은 면적, 주택 유형, 총방수, 지역 특성, 건설연도가 표시되어 있으나 주택 가격이 제시되어 있지 않다. 따라서 대용량 자료인 인구주택 총조사자료를 활용하기 위하여 주택 가격의 분석결과를 인구주택총조사 자료의 관측치(가구)의 주택 특성가격으로 활용하도록 하였다. 주거실태 조사자료의 주택 가격은 설문 대상자에게 가구주가 거주하는 집의 면적과 현재 매매가격을 직접 기입하는 방식을 채택하고 있어 집계 결과가 현신을 잘 반영할 수 있을 것으로 기대된다.

서울 및 강남 3 구 등의 지역변수로 각 지역간의 전세가격 및 매매가격의 차이를 반영하고자 하였다. 주택 면적과 총 방수를 반영하여 주택 규모와 방의 숫자(공간의 효용성, 같은 면적이라도 평면 설계에 따라 방, 화장실, 거실, 부엌 등의 숫자가 달라짐)를 반영하여 설명력을 높이하고자 하였다. 또한 주택 유형과 노후년도를 변수로 대입하여 분석의 정밀성을 좀 더 높이하고자 하였다. 대부분의 회귀 계수가 유의미하며 설명력도 매우 높은 편이다.

다만, 항상소득 추정결과에서 언급한 바와 같이 2010년 자료에는 시군구 변수가 생략되어 있다. 따라서 강남3 구가 주택 가격이 비정상적으로 높은 현실에 비추어 볼 때, 2005년에 비하여 추정의 정밀성이 떨어질 위험이 존재한다.

표 25 - 자가가구 주택가격 및 전세가구 보증금 가격 추정결과-2006

종속변수		자가가구 주택가격(만원)				전세가구 보증금(만원)			
독립변수		beta	t	p	VIF	beta	t	p	VIF
(상수)		-37606.971	-22.236	.000		-3204.117	-8.812	.000	
지역변수	서울여부	9799.406	16.105	.000	1.136	3039.274	19.043	.000	1.202
	강남3구	51394.673	41.764	0.00	1.163	4840.933	18.858	.000	1.151
주택규모 효용성	주택면적(평)	386.805	28.021	.000	1.301	251.192	24.580	.000	4.385
	총 방수	10216.177	28.078	.000	1.155	1725.530	17.111	.000	1.423
주택유형 (단독=0)	아파트	9876.130	13.139	.000	1.784	-1301.163	-4.164	.000	4.402
	연립 및 다세대	-5279.111	-5.937	.000	1.796	-5186.928	-18.79 8	.000	2.438
노후도	건축연수	-101.922	-2.443	.015	1.058	-10.188	-2.029	.043	1.033
표본, F 통계량, 설명계수		N=6301, F=1013.249, $R^2 = 0.529$				N=3,148, F=631.551 $R^2 = 0.546$			

표 26 - 자가가구 주택가격 및 전세가구 보증금 가격 추정결과-2010

종속변수		자가가구 주택가격(만원)				전세가구 보증금(만원)			
독립변수		beta	t	p	VIF	beta	t	p	VIF
(상수)		-34073.07	-13.891	.000		-7590.898	-11.89		
지역변수	서울여부	25121.02	38.814	.000	1.029	5916.849	30.26	.000	1.045
	강남3구	-	-	-	-	-	-	-	-
주택규모 효용성	주택면적(m ²)	132.53	30.408	.000	1.341	127.530	25.43	.000	2.951
	총 방수	10134.60	24.055	.000	1.130	1242.882	6.69	.000	2.322
주택유형 (단독=0)	아파트	9497.92	10.651	.000	2.010	3376.587	12.67	.000	1.930
	연립 및 다세대	-6878.21	-6.307	.000	1.816	-775.417	-2.74	.000	1.315
노후도	건축연수	-297.49	-2.037	.042	1.270	-172.436	-4.39	.006	1.238
표본, F 통계량, 설명계수		N=6768, F=815, $R^2 = 0.419$				N=3650, F=805 $R^2 = 0.569$			

2) 고령화에 따른 연령효과(고령화 가구와 장년가구의 비교)

표29는 고령화 과정이 부부가구를 유지하면서 진행될 때 연령이 주거 소비에 어떠한 영향을 주는지를 분석한 결과이다. 즉 부부가구를 유지하면서 나이가 들고 자녀를 출가시키는 과정이 진행되면서 주거 소비에 어떠한 영향을 주는지를 분석한 결과이다.

항상소득이 높을수록 높은 주거면적을 소비하고 있으며, 평당가격이 높을수록 주거소비를 줄이는 경향은 기본적인 이론에 부합한다. 그러나 연령효과 즉, 장년 부부 2 세대 가구가 부부가구를 유지하면서 정상적으로 고령화가 되면 주거면적을 줄이지 않고 오히려 늘어나가는 경향이 발견된다. 이러한 결과는 2005년 및 2010년의 경우에 동시에 발생되고 있으며, 고령화가 더 많이 진행되었을 것으로 판단되는 2010년에 표준화 계수의 크기가 더 크게 나타나고 있다. 이상에서 볼 수 있듯이 한국의 고령화 계층은 정상적인 생애주기 과정을 지나가게 되면 생애주기 상에서의 주거 소비를 줄이지 않으며, 오히려 주거 소비의 주 수요층으로 역할하고 있음을 알 수 있다. 고령화가 되었다고 해서 단순히 주거 면적을 줄이는 등 주거 소비에 대한 수요가 줄어들 것이라는 생애주기상의 이론은 한국의 수도권에서는 적용되지 않는 것으로 판단된다.

표 27 주택수요함수 추정결과(생애주기상의 연령효과)

2005년 주택수요함수 추정결과						
종속변수		주거면적(평)				
독립변수		비표준화계수	표준화계수	t	p	VIF
(상수)		23,932		86.63	0.000	
주택의 평당가격(만원)		-0.019	-0.656	-199.758	0.000	1.557
주택의 사용자비용(만원/월)		-0.787	-1.144	-327.969	0.000	1.76
항상소득(만원/월)		0.011	0.016	4.864	0.000	1.575
주택소유 형태(자가=1)		-0.938	-0.015	-5.328	0.000	1.107
연령효과	장년2세대가구 → 고령화 부부가구	0.567	0.01	3.397	0.001	1.283
모형의 유의도, 조정결정계수		p=0.00, $R^2 = 0.867$				

2010년 주택수요함수 추정결과						
종속변수		주거면적(m ²)				
독립변수		비표준화계수	표준화계수	t	p	VIF
(상수)		88,391		90.276	0.00	
주택의 m ² 당 가격(만원)		-.224	-.769	-208.472	0.00	1.332
주택의 사용자비용(만원/월)		-2.852	-.838	-190.967	0.00	1.884
항상소득(만원/월)		0.07	0.068	15.232	0.00	1.939
주택소유 형태(자가=1)		-17.870	-.112	-34.365	0.00	1.041
연령효과	장년2세대가구 → 고령화 부부가구	9.985	.070	18.345	0.00	1.421
모형의 유의도, 조정결정계수		p=0.00, $R^2 = 0.774$				

3) 고령화 가구내의 독거효과 및 사회경제활동 효과

아래의 표30은 고령화 가구만을 대상으로 하여 생애주기상의 큰 사건인 이별 및 사별로 인한 독거효과와 제 2 의 근로 단계라고 할 수 있는 경제활동의 지속성 여부가 주는 영향력을 파악한 것이다. 윗부분은 2005년의 분석이며 아래부분은 2010년의 분석 결과이다.

표 28 주택수요함수 추정결과(독거효과 및 사회경제활동)

2005년 주택수요함수 추정결과						
종속변수		주거면적(평)				
독립변수		비표준화계수	표준화 계수	t	p	VIF
(상수)		10.585		19.936	0.000	
주택의 사용자비용(만원/월)		-.297	-0.874	-120.314	0.000	1.359
항상소득(만원)		.020	0.030	4.265	0.000	1.290
주택소유 형태(자가=1)		-.272	-0.005	-.664	0.507	1.364
지역변수(서울=1)		-12.305	-0.224	-33.252	0.000	1.163
독거효과	고령화 부부가구 → 고령화 단독가구	-1.696	-0.031	-4.294	0.000	1.327
사회경제활동	사회경제활동 지속=1	1.235	0.018	2.789	0.005	1.076
모형의 유의도, 조정결정계수		p=0.00, $R^2 = 0.682$				

2010년 주택수요함수 추정결과						
종속변수		주거면적(m ²)				
독립변수		비표준화계수	표준화 계수	t	p	VIF
(상수)		48.157		24.618	0.000	
주택의 사용자비용(만원/월)		-1.186	-0.666	-59.667	0.000	2.018
항상소득(만원)		.184	0.187	19.218	0.000	1.529
주택소유 형태(자가=1)		-43.733	-0.249	-30.009	0.000	1.114
지역변수(서울=1)		-47.563	-0.330	-32.660	0.000	1.655
독거효과	고령화 부부가구 → 고령화 단독가구	-5.344	-0.036	-3.866	0.000	1.403
사회경제활동	사회경제활동 지속=1	-4.485	-0.027	-3.256	0.001	1.087
모형의 유의도, 조정결정계수		p=0.00, $R^2 = 0.427$				

독거효과가 주거 소비에 미치는 영향은 2 시점 모두 음의 방향으로 나타나고 있으나 상대적인 크기는 2010년의 효과가 더 큰 것을 알 수 있다. 이는 점차 심화되고 있는 한국의 고령화 현상을 반영하는 결과라고 할 수 있겠다. 또한 앞의 결과와 비교해볼 때 한국의 고령화 현상에서 나이가 들어가는 상황은 주거 소비를 줄이지 않지만, 고령화 현상 내부의 독거화는 주거 소비를 줄이는 효과로 작용하고 있음을 알 수 있다.

고령화 가구 내에서의 사회경제활동의 여부는 두 시점 간 효과가 다르게 나타나고 있다. 65세 고령화 계층이 사회경제활동을 지속하는 것은 소득에 있어서 여유가 있는 계층으로 판단될 수 있기에, 주거 소비수준도 높을 것으로 예상할 수 있다. 그러나 2005년의 분석결과는 그에 부합하지만, 2010년의 분석결과는 사회경제활동을 지속하는 계층일수록 주거 소비 수준이 더 낮은 것으로 나타나고 있으며, 상대적인 크기인 표준화 계수값의 절대값도 2010년(0.027)로 더 크게 나타나고 있음을 알 수 있다. 최근 들어 은퇴자나 고령화 계층의 취업률이 청년계층의 취업률을 앞지르고 있고, 양질의 일자리가 아닌 직업군에 종사하고 있는 경향이 반영되어 있는 것으로 판단된다.

이상을 요약하면 생애주기 상에서의 고령화 가구의 독거효과는 주거소비를 줄이는 큰 사건으로 작용한다고 판단해볼 수 있다. 그리고 사회경제활동의 영향은, 사회경제활동이 영향을 준다는 분석보다는, 주거 소비 수준에서 취약한 계층이 사회경제활동을 지속하는 현상으로 바뀌고 있다고 해석해야할 것이다.

물론, 이러한 분석으로 사회경제활동에 대한 일반적인 분석보다는 고령화 계층의 사회경제활동 등이 어느지역에서 또한 직업적으로 어떠한 형태로 나타나고 있는지에 대한 보다 정밀한 분석이 수행되어야 더욱 합리적인 결론을 내릴 수 있을 것으로 판단된다.

2. 생애주기상의 주거 소비 함수 분석

앞의 분석결과는 고령화 계층과 장년간의 계층비교, 그리고 고령화 내부의 독거가구 및 부부가구간의 비교, 고령화 내부에서의 경제활동 지속 계층과 그렇지 않은 계층의 비교 분석을 통하여, 고령화 시대의 주거 소비에 대한 함의를 이끌어 내는 것이었다.

앞의 분석에서는, 샘플의 숫자가 워낙 방대하기 때문에 전체적인 고령화 계층의 일반적인 효과는 판단할 수 있었으나, 주택가격과 항상소득을 추정하여 사용하였다는 측면과, 고령화 계층 전체 연령층을 하나로 판단하여 어느 연령대에서 주거소비가 주로 일어나는지에 대한 판단이 모호한 측면이 존재한다. 따라서 모든 연령층을 대상으로 하여 분석하여 고령화 계층의 연령대별로 주거 소비가 어떻게 달라지고 있는지에 대한 상세한 분석이 필요하다.

앞에서의 분석과 마찬가지로 주거 소비 함수가 사용되지만 전 연령층을 구간 더미로 변환하였으며, 앞의 분석처럼 생애주기 상의 큰 사건들을 표현하기 위하여 분가 자녀의 숫자, 고령화 독거가구의 여부 등을 독립변수로 사용하였다. 모든 연령구간을 26세부터 5세 단위로 구분하였으며, 분석의 공간적 대상은 수도권 전체이며, 2세대 이하의 직계 혈연가구만을 대상으로 하였다. 그리고 앞의 분석은 자가가구와 전세가구가 혼재되어 있어서 전세 가구를 더미변수로 처리하였으나, 이번 분석에서는 자가 가구만을 대상으로 분석하였다. 이는 하나의 관측 가구에 자가와 전세 가격이 동시에 존재하지 않는다는 점과, 추정치를 사용하여 분석하는 것을 최대한 배제하기 위함이다. 그리고 전세 형태로 살아가는 계층은 전세 주거의 이유가 워낙 다양하기 때문에 생애주기 함수처럼 전 연령대를 대상으로 하는 주거 소비함수에는 적절하지 않을 수도 있다. 즉, 적은 돈으로 넓은 주거 서비스를 영위하기 위한 것, 현금 자산을 주택에 모두 사용하지 않고 다른 곳에 투자하여 레버리지 효과를 기대하는 것, 주거환경이 편리한 지역에 적은 비용을 투자하여 거주하고 싶은 욕구 등 그 이유가 워낙 다양

하다. 따라서 생애주기상의 사건과 별개로 다른 요인들의 영향을 받을 가능성이 존재하기 때문에 자가 가구만을 대상으로 하여 분석하였다.

표29는 2008년 주거실태조사 자료이며, 표30은 2010년의 주거실태조사 자료이다. 분석의 공간적 범위는 수도권이며, 모든 연령 계층을 포함한다. 또한 가구 구성은 2 대 가구 및 1대 구성 가구로 한정하여, 3대가구, 친인척 가구, 비혈연 동거 가구등 생애주기와 관련 없는 가구 형태는 배제하였다. 또한 주택 형태는, 무료시설 및 오피스텔, 비주거용 특수 형태(비닐하우스, 쪽방, 창고) 등은 배제하였다.

본 연구의 목적이 고령화 가구의 주거소비 특성을 관측하는 것이므로 연령대별 주택 소비 특성을 위주로 설명한다. 2008년의 분석 결과는 비교 집단인 46세~50세 구간에 비하여 나이가 적은 계층은 주거 면적이 작으며, 연령이 증가할 수록 주거 면적을 늘리는 경향이 존재한다. 또한 나이가 많은 계층은 66세~70세 구간을 제외하고 고령화가 진행될수록 주거 면적을 점차 늘려나가다가 76~80세 구간 이후부터 주거 면적을 조금씩 줄여 나간다. 그러나 줄여나가더라도 비교 대상이 되는 장년 계층의 주거 면적보다는 더 큰 면적을 차지하고 있다. 또한 예상과는 다르게 자녀의 결혼으로 인한 분가는 주거 면적을 줄여나간다는 증거가 없는 것으로 판단된다.

2010년의 분석 결과는 2008년의 분석결과와 매우 유사하지만, 좀 더 나이가 많이 든 계층, 즉 고령화가 더욱 진행된 2010년의 경우 81세 이상부터 주거 면적을 줄여나가는 패턴을 보인다는 것이다. 한편, 08년도와 마찬가지로 자녀의 결혼으로 인한 분가의 경우도 주거 면적을 줄인다는 증거가 발견되지 않았으며, 오직 가구 특성 중에서는 고령화 독거 가구인 경우에만 주거 면적을 줄여 나가는 패턴을 보이고 있다.

이상에서 보듯이, 첫 번째 분석인 고령화 계층과의 장년계층을 집단별로 구분하여 분석한 결과에서 예측한 바와 같이, 한국의 고령화 계층은 이미 은퇴를 훨씬 넘긴 나이, 즉 상당한 시간동안 주거 소비의 주 소비층으로 남아 있는 패턴을 보이고 있다. 즉, 고령화로 인하여 주거 소비를 줄이고자 하는 패턴은

상당히 나이가 든 시점인 75세~81세를 넘어서면서부터 발생하는 현상임을 알 수가 있다. 또한 앞의 결과와 마찬가지로 자녀가 결혼으로 인하여 분가하여도 주거 면적 변화에는 영향을 주지 않고 있다. 또한 독거 가구화 자체는 08년도에 비하여 2010년도에는 주거 면적을 줄이는 영향력을 보이고 있으나 사회 경제활동 여부는 앞의 결과와는 다르게 큰 영향력을 보여주지 못하고 있다. 이는 앞의 분석 결과가 고령화 내부에서의 분석이었으며, 이번 분석은 전체 연령대를 포괄하는 분석이기 때문에 그 영향력이 자체가 나타나지 않았을 수도 있다.

표 29 생애주기 주거소비-2008년

종속변수 주거면적(m ²)		비표준화 계수		st	t	유의확률	VIF
		B	표준오차	베타			
(상수)		69,227	2,599		26,635	.000	
비교변수 46~50세 집단	age2630	-12,030	3,108	-.046	-3,871	.000	1,119
	age3135	-11,321	1,648	-.092	-6,869	.000	1,410
	age3640	-6,333	1,306	-.071	-4,848	.000	1,716
	age4145	-4,709	1,263	-.056	-3,730	.000	1,762
	age5155	1,420	1,360	.015	1,044	.297	1,646
	age5660	2,979	1,452	.030	2,052	.040	1,647
	age6165	5,315	1,521	.054	3,494	.000	1,873
	age6670	3,416	1,644	.035	2,077	.038	2,202
	age7175	8,411	1,853	.073	4,540	.000	2,069
	age7680	7,800	2,397	.046	3,254	.001	1,576
	age81over	7,235	2,940	.033	2,461	.014	1,406
고령독거가구여부		.708	1,922	.005	.368	.713	1,314
가구주의 일한여부		2,169	1,023	.031	2,120	.034	1,680
자동차대수		4,754	.653	.099	7,275	.000	1,476
항상소득		.000	.000	.013	1,130	.258	1,009
단위가격(만원/m ²)		-.043	.002	-.426	-28,043	.000	1,832
분가자녀의 숫자		-5,136	5,861	-.010	-.876	.381	1,025
주택연한		-.450	.035	-.156	-12,807	.000	1,176
RA의 평균값		-2,963E-05	.000	-.183	-13,470	.000	1,465
가구주 교육연한		1,234	.130	.146	9,490	.000	1,877
가구의 주거연한		.000	.001	.002	.187	.852	1,015
주택의 사용자비용		-.592	.012	-.797	-47,555	0,000	2,233
월평균저축액		.009	.005	.024	1,921	.055	1,221
가구원수		1,295	.427	.046	3,032	.002	1,861
설명계수, 표본숫자		0.501 , 3962					
F 값, 유의확률		166.835 , 0.00					

표 30 생애주기 주거 소비수-2010년

종속변수 주거면적(m ²)	비표준화 계수		st	t	유의확률	VIF
	B	표준오차	베타			
(상수)	63.811	2,419		26.381	.000	
age2630	-9.769	3,562	-.028	-2.743	.006	1.101
age3135	-4.946	1,805	-.031	-2.740	.006	1.336
age3640	-4.094	1,394	-.036	-2.936	.003	1.568
age4145	-2.270	1,312	-.021	-1.730	.084	1.619
age5155	3.109	1,215	.033	2.559	.011	1.796
age5660	7.044	1,390	.069	5.068	.000	1.970
age6165	12.210	2,193	.113	5.568	.000	4.387
age6670	14.861	2,226	.128	6.677	.000	3.899
age7175	20.039	2,333	.156	8.589	.000	3.478
age7680	22.442	2,690	.122	8.341	.000	2.270
age81	21.608	2,892	.102	7.472	.000	1.961
고령독거가구여부	-1.980	.552	-.074	-3.584	.000	4.525
가구주의 일한여부	.410	1.025	.005	.400	.689	1.804
자동차대수	5.082	.565	.107	9.000	.000	1.500
항상소득(만원)	.047	.003	.211	15.067	.000	2.077
단위가격(만원/m ²)	-.048	.003	-.304	-18.635	.000	2.814
분가한 자녀수	1.469	3.749	.004	.392	.695	1.009
주택 연한	-.557	.042	-.160	-13.123	.000	1.577
RA 평균값	-1.852E-05	.000	-.114	-9.521	.000	1.527
가구주교육연한	1.125	.117	.123	9.592	.000	1.749
가구의 주거연한	-.169	.050	-.045	-3.408	.001	1.818
주택의 사용자비용	-1.032	.027	-.645	-38.567	.000	2.960
월평균저축액	.009	.003	.028	2.598	.009	1.242
가구원수	1.327	.434	.042	3.059	.002	2.039
설명계수, 표본숫자	0.477, 5540					
F 값, 유의확률	211.355 , 0.00					

3. 생애주기 주거소비의 연령대별 확장과정

이번 분석은 반복 헤도닉 모형을 통하여 각 연령대별로 시간의 흐름에 따라 주거 면적에 대한 영향력이 얼마나 크게 변하고 있는지를 분석하는 것이 핵심이 된다. 반복 헤도닉 모형은 불변하는 순서쌍들을 대상으로 분석이 이루어지는 것이므로, 본 연구에서는 시기적으로 기간이 짧은 연령대가 불변하는 변수인 것으로 가정하여 분석하게 된다.

본 연구에서는 기타 주택유형은 배제하였고 다가구, 다세대, 단독, 아파트 유형만 분석 대상으로 사용하고 있는데 수도권 전체의 평균 주거 소비 면적은 자가를 기준으로 2008년 104.3 m²에서 2010년 111.3m² 로 늘어난 것으로 집계되었다. 또한 분석 대상은 앞서 언급한 바와 같이, 추정된 자료를 사용하지 않고 직접 설문에 응답한 자료만을 대상으로 분석하기 위하여 자가가구만을 대상으로 분석하였다.

각 년도의 자가 가구들의 주택 면적이 늘어났으므로, 본 연구에서 설정한 반복 헤도닉 모형의 구조상, 연령대에서도 대부분 주거 면적이 늘어나는 것으로 나타나야 할 것이다. 여기서 반복 헤도닉 모형의 취지에 맞게 나이는 고정 변수이고 나머지는 로그 및 일반 값들의 차분 형태의 변수이다.¹⁶⁾

표 31 은 반복 헤도닉 모형에 대한 결과이다. 연령대 변수들을 제외하고는 모두 시간에 따라 변하는 변수이고, 연령대 변수는 시간에 따라 불변하는 변수이므로 2008년 기준 계수들의 값은 0 으로 설정한다. 본 연구의 관심사가 연령효과 이므로 연령을 위주로 결과를 설명하면 다음과 같다.

16) 반복헤도닉 모형은 앞서 언급한 바와 같이 2 개 시점의 분석인 경우는 차분자료를 이용한 회귀분석과 수학적 구조가 동일하다. 따라서 본 연구에서는 차분자료를 이용한 회귀 모형으로 분석결과를 구성하였다.

모든 변수들이 통계적으로 유의미하지는 않지만, 대부분의 연령대 계층에서 시간에 따라서 주거 면적을 증가시키는 것으로 나타났다. 특히 생애주기에서 가장 소득이 많을 것으로 기대되는 50대들의 주거면적 역시 다른 연령층에 비하여 크게 증가한 것(0.220)으로 분석되었다. 또한 중장년층에 비하여 60대, 70 대들의 주거면적 증가 효과도 상대적으로 큰 편으로 나타났다. 이는 앞서 분석한 결과들을 뒷받침해주는 결과이다. 인구주택 총조사 자료를 활용한 집단 간 비교에서도 고령화 계층의 주거 소비부분과, 주거실태조사 자료를 활용한 생애주기 상에서의 노년 계층의 주거 소비 행태와 유사한 결론이라고 하겠다.

표 31 연령대별 주거 면적에 대한 영향력 변화

구 분	상수	차량 대수	항상 소득	사용 비용	분가 자녀 수	RA	교육 연한	주거 연한	평균 저축	주택 연한	단위 면적 가격	연령대									
												31 35	36 40	41 45	51 55	56 60	61 65	66 70	71 75	76 80	81 이상
08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0.161 (1.170)	-0.256 (-2.166) **	.001 (1.778) *	-0.012 (-2.310) **	2.439 (1.569)	0.000074 (1.162)	0.008 (0.268)	0.000000 0548 (-2.77)	0.001 (0.929)	-0.007 (-1.219)	-0.002 (-3.553) **	0.065 (0.769)	0.126 (1.560)	0.103 (1.271)	0.174 (1.966) *	0.172 (2.042) **	0.220 (2.517) **	0.226 (2.593) **	0.173 (1.973) **	0.258 (3.014) **	0.159 (1.408)

R2= 0.604 , adj. R2 = 0.425 , () : t-value, ** : 5 % 유의수준, * : 10 % 유의수준, 계수값은 비표준화 계수

종속변수 : [2010년 주거 면적 / 2008년 주거 면적] 의 자연로그값

4. 주거입지와 고령화

이번 분석의 목적은 장년가구와 대비하여 고령화 가구들의 주거입지 변화 과정을 살펴보고 고령화 가구내의 독거효과 및 사회경제활동 여부 등이 고령화 가구의 주거 입지에 영향을 주는 요인으로 어떻게 작용하는가를 밝혀내는 것이다. 가구의 주거 입지는 가구원 전체에 영향을 받게 되므로 본 연구에서는 장년가구의 경우는 자녀를 포함하며 부부가 온전하게 생존해 있는 가구를 대상으로 하며, 노년가구의 경우는 자녀가 없으면서 온전하게 부부가구를 형성하고 있는 가구를 대상으로 한다. 따라서 장년가구는 입지에 자녀의 영향을 받을 수 있는 가구이며 노년 가구는 입지 선정에 있어서 자녀의 영향요인을 배제하고 있는 가구라고 할 수 있겠다.

1) 연령효과

장년2세대가구+고령화 부부가구를 비교하여 연령효과를 분석한 결과는 표 34와 같다. 자료는 구통행실태조사 자료와 사업체 총조사자료의 결합자료를 활용하였다. 2006년에는 장년2세대 가구에 비하여 고령화 부부가구의 입지적 차이를 통계적으로 유의미하게 발견할 수 없었으나, 2010년 자료의 결과는 고령화 부부 가구일수록 중심성이 높은 지역에 입지하고 있음을 알 수 있다. 이상에서 볼 때, 주거 유형이 동일하며, 이동성의 차이가 없으며, 소득수준 및 주택 특성이 동일하다면, 고령화의 효과는 중심성이 높은 지역에 입지하는 효과로 판단해 볼 수 있겠다. 이는 곧, 생애주기 가설처럼 한 가구는 나이가 들어갈수록 자녀들을 위해 접근성 및 교육환경이 좋은 방향으로 이동하지만, 은퇴시기 및 고령화 시기를 맞이하여 다시 도심 외곽으로 이동하지는 않는다는 것으로 해석할 수 있겠다. 또한 가구가 고령화될수록, 성격이 전혀 다른 지역으로 잘

이동하지 않는다는 기존의 연구들을 뒷받침해주는 결과이라고 볼 수 있겠다.

표 32 주거입지 변화생애주기상의 연령효과

구분		종속변수 : 주거지 RA(2006년분석)				종속변수 : 주거지 RA(2010년 분석)			
		st β	t	P	VIF	st β	t	P	VIF
(상수)			9.386	0.000			57.097	0.000	
소득 직업	소득수준	.039	1.927	0.054	1.448	.085	12.110	0.000	1.428
	화이트칼라	.030	1.508	0.132	1.427	.022	3.119	0.002	1.455
	전일제 여부	.005	.227	0.820	1.431	-.041	-6.027	0.000	1.346
이동성	차량여부	-.072	-4.049	0.000	1.149	-.007	-1.139	0.255	1.200
가구주 특성	남성여부	.019	1.147	0.252	1.014	-.004	-.731	0.465	1.015
	고령화 여부 (장년2세대가구 → 노년부부가구)	-.029	-1.580	0.114	1.234	.082	12.645	0.000	1.243
주택특성	아파트	-.023	-1.382	0.167	1.036	-.022	-3.557	0.000	1.130
	자가여부	.056	3.092	0.002	1.157	-.034	-5.603	0.000	1.059
통행특성	목적지 RA	.594	35.330	0.000	1.015	.358	61.151	0.000	1.004
유의도, R^2		0.00 , 0.386				0.00 , 0.140			

2) 독거효과 및 사회경제활동 여부의 지속성

표35는 고령화 가구내의 독거효과와 그리고 제 2 의 근로활동 행위(사회경제활동의 지속성) 여부가 노인가구의 주거입지에 미치는 영향을 분석한 결과이다. 독거효과 자체는 오히려 2006년에 주거 중심성을 높이는 결과이지만, 2010년에는 무의미하다. 이는 곧 독거화라는 사건이 생애주기상에서 큰 사건임에는 분명하지만, 주거환경이 크게 다른 행정동으로 이동을 발생시키는 큰 요인은 아니라는 것으로 해석할 수 있다. 고령화 가구에서 경제활동의 지속성은 두 시

점(2006년, 2010년)에서 모두 음의 효과로 유의하며 2010년의 경우가 표준화 계수값이 더 크며 통계적으로 더 유의하다. 즉, 사회 경제활동을 지속여부는 주거 중심성을 낮추는 효과를 보여주고 있다.

표 33 주거임지 변화에 대한 독거효과 및 사회경제활동 여부의 효과

구분		종속변수 : 주거지 RA-2006년				종속변수 : 주거지 RA - 2010년			
		st β	t	P	VIF	st β	t	P	VIF
(상수)			6.164	.000			65.150	0.000	
소득수준		.167	6.262	.000	1.260	.129	9.709	.000	1.218
이동성	차량여부	.026	.972	.331	1.258	-.022	-1.641	.101	1.279
고령화 사건	독거효과	.049	2.015	.044	1.047	.020	1.515	.130	1.170
	사회경제활동여부	-.044	-1.822	.069	1.050	-.061	-4.792	.000	1.118
통행특성	목적지 RA	.708	28.956	.000	1.059	.338	27.735	.000	1.023
유의도, R^2		0.00 , 0.563				0.00 , 0.134			

이러한 결과는 앞의 주거 소비 면적과도 동일한 결과(음의 소비면적효과)를 보여주고 있는데, 고령화 계층에서 사회경제활동을 지속하는 계층일수록 오히려 주거 소비 및 주거환경의 질적 측면이 취약한 계층일 가능성이 높다는 것으로 해석할 수 있겠다. 물론 좀 더 상세한 분석을 위해서는 사회경제활동의 종류에 따른 좀 더 세분화된 연구가 필요할 것으로 판단된다.

5. 고령화 단계의 주거소비에 대한 원인

앞의 분석에서 보듯이 고령화 계층은 기대와는 다르게 상당히 오랜 기간 동안 주거 소비의 주된 중심으로 역할을 하고 있음을 알 수 있었다. 자녀 분가, 은퇴 등의 생애주기 상의 큰 사건 역시 영향을 주지 못하고 있으며, 오직 독거 가구화, 사회경제활동 등만 영향을 주고 있다.

생애주기 전체를 대상으로 한 분석에서는 상당히 오랜 기간 이후(75세 이후)에 주거면적을 줄여나가는 것을 알 수 있었고, 상당히 오랜 기간 동안 주택 소비를 유지하고 있다. 또한, 주거 입지에 있어서도 2010년도를 기준으로 할 때 고령화 계층은 다른 계층에 비하여 중심성이 높은 지역에 계속 거주하는 경향을 발견할 수 있었다.

이러한 현상의 원인은 하나로 판단하기 보다는 여러 가지 이유가 복합적으로 작용하여 나타나는 효과라고 볼 수 있겠다. 고령화 계층도 중장년층과 마찬가지로 넓은 주택에 대한 효용가치를 크게 두고 있을 수 있다. 또한 근린 생활환경이 편리한 도시에 더욱 높은 만족도를 보여줄 수 있다. 또한 주택이란 투자재라는 특성도 가지는 재화인데, 고령화 계층 역시 주택구매의 목적이 투자재가 될 수도 있는 것이다. 기존 자산을 처분하지 않고 주택을 계속 유지하는 고령화 계층 역시 투자재로 생각할 수 있고, 넓고 주변환경이 편리한 주택에 대한 주거 만족도가 높을 수도 있다. 이 외에도 기존 자산을 처분하지 않는 이유는 유산 상속 문제, 역모기지과 같은 제도상의 문제점 등을 들 수 있겠다.

이러한 원인들에 대한 연구들은 본 연구와는 별개로 다양하게 축적된 연구들이 많이 존재하는데, 이러한 분야들에 대한 문헌연구와 주거실태 조사 자료의 주거 만족도에 대한 설문조사 자료를 바탕으로 설명하고자 한다.

1) 고령화 계층의 자가 주택 구매 목적

표 34는 2010년 주거실태 조사 자료 중, 수도권에 거주하는 2세대 이하 직계 가족 구성 가구들 중에서 최근 5 년 이내에 주거지를 옮긴 가구들의 자가 주택 구매 목적에 대한 설문조사 결과만을 발췌한 것이다. 고령화 집단의 자가 주택 구매 목적을 비고령화 집단과 비교하여 요약하였다.

표 34 자가주택 구매 목적 요약

구분	설문조사 세부항목	고령화 집단		비고령화집단	
		N	%	N	%
주거 소비	보다 넓고 좋은 주택으로 옮기려고	83	15,2	731	21,3
	내 집 마련을 위해	87	16,0	721	21,1
	이미 분양받은 주택으로 이사하려고	35	6,4	195	5,7
	주택 및 시설이 노후화되어	54	9,9	140	4,1
	교통 때문에	42	7,7	252	7,4
	편의시설/위락시설이 부족해서	28	5,1	113	3,3
여건 변화	소득이 줄어서	41	7,5	96	2,8
	집세가 비싸서	13	2,4	67	2
	집주인이 나가라고 해서	5	0,9	48	1,4
	결혼 등으로 독립하기 위해	6	1,1	26	0,8
	부모, 자녀 등과 가까이 살려고	42	7,7	90	2,6
	가구원수가 변해서	24	4,4	57	1,7
	직장변동(취직,전근 등) 때문에	19	3,5	309	9
	자녀의 교육여건 때문에	5	0,9	289	8,4
	재개발로 인해서	22	4	88	2,6
기타	기타	39	7,2	202	5,9
	모름/무응답	0	0	0	0
합계		545	100,0	3424	100,0

예상외로 고령화 계층도 보다 더 넓은 주택을 선호하고 있으며, 내집 마련의 필요성 등에서 있어서도 비고령화 계층에 못지 않은 높은 비중을 나타내고

있으며, 이러한 사유들이 주거 이동의 목적이 되었음을 알 수 있다. 또한 주택을 분양받은 경우는 오히려 다른 계층보다 높게 나타나고 있다. 그 뿐만 아니라 교통여건 및 생활 편의시설에 대한 불만, 노후화된 주택에 대한 불만 등 주거 만족도에 크게 영향을 주는 요인들도 주택 구매 및 주거 이동에 대한 사유가 되고 있으며 그 비중 역시 비고령화 계층에 비하여 높게 나타나고 있다.

즉, 고령화 계층은 새로운 주택 소비와 연관된 넓은 주택에 대한 선호, 내집마련 필요성 등에 있어서 다른 계층과 비교하여도 큰 차이가 없다. 교통여건이 좋은 곳에 살고 싶어하거나, 근린 생활 시설이 편리한 곳에 살고 싶어 하며, 낡고 노후된 집 보다는 더 쾌적한 곳에 살고자 하는 주거 욕구는 비고령화 계층보다 더 높게 나타났는데, 이는 고령화 계층도 여전히 주거 만족도에 대한 평가에 관심이 높은 계층이며 동시에 능동적인 소비자 역할을 수행하고 있음을 알 수 있게 해주는 증거들이라고 할 수 있겠다.

2) 고령화 계층의 주거만족도

아래의 표35는 고령화 계층과 비고령화 계층 간의 주거 만족도 항목에 대한 기술 통계량이며, 표 36은 평균비교를 실시한 결과이다. 2010년 의 주거실태 조사자료에서 수도권 지역에 거주하는 자가가구 이면서 2 세대 이하(직계혈연)의 가구만 발췌한 주거 만족도 조사자료이다.

표 35 고령화 및 비고령화 집단간 주거만족도 기술통계량

고령화여부		N	평균	표준편차	평균의 표준오차
거주지 RA 값	고령화	1412	276481.29	225715.810	6006.820
	비고령화	4248	259947.67	199535.937	3061.462
대형마트, 백화점 접근성	고령화	1412	2.72	.743	.020
	비고령화	4248	2.82	.752	.012
병원 및 의료복지시설 접근성	고령화	1412	2.70	.720	.019
	비고령화	4246	2.76	.739	.011
공공기관접근성	고령화	1412	2.77	.651	.017
	비고령화	4248	2.86	.666	.010
문화시설 및 놀이터, 공원 등 접근성	고령화	1412	2.58	.751	.020
	비고령화	4247	2.64	.799	.012
버스 지하철 대중교통접근성	고령화	1412	2.67	.790	.021
	비고령화	4247	2.71	.814	.012
주차시설편의성	고령화	1412	2.67	.781	.021
	비고령화	4247	2.69	.845	.013
통근통행시간만족도	고령화	1412	3.59	1.149	.031
	비고령화	4247	2.92	.828	.013
학교 및 교육환경	고령화	1412	2.77	.609	.016
	비고령화	4246	2.72	.696	.011
치안	고령화	1412	2.72	.619	.016
	비고령화	4248	2.65	.704	.011
소음	고령화	1412	2.62	.760	.020
	비고령화	4246	2.49	.816	.013
주변청소상태	고령화	1412	2.83	.614	.016
	비고령화	4246	2.81	.673	.010
대기오염	고령화	1412	2.83	.628	.017
	비고령화	4248	2.76	.705	.011
이웃과의 관계	고령화	1412	3.02	.486	.013
	비고령화	4248	2.94	.512	.008
자연환경 [공원, 산, 강, 도시야경 등]	고령화	1412	2.91	.640	.017
	비고령화	4246	2.88	.692	.011
전반적 주거환경	고령화	1412	2.90	.514	.014
	비고령화	4247	2.89	.549	.008
주택만족도	고령화	1412	2.92	.510	.014
	비고령화	4246	2.89	.554	.008

표 36 주거 만족도 평균비교

구분	레벤등분산검정			T-test			
	등분산성 구분	F값	유의 확률	t	자유도	유의확률 (양쪽)	평균차
거주지 RA 값	등분산	70.103	.000	2,608	5658	.009	16533,618
	이분산			2,452	2190,145	.014	16533,618
대형마트, 백화점 접근성 (-)	등분산	4,272	.039	-4,491	5658	.000	-.103
	이분산			-4,517	2440,435	.000	-.103
병원 및 의료복지시설 접근성 (-)	등분산	.183	.669	-2,746	5656	.006	-.062
	이분산			-2,783	2473,451	.005	-.062
공공기관 접근성 (-)	등분산	3,979	.046	-4,372	5658	.000	-.089
	이분산			-4,422	2464,612	.000	-.089
문화시설 및 놀이터등 접근성 (-)	등분산	3,763	.052	-2,517	5657	.012	-.061
	이분산			-2,596	2553,051	.009	-.061
버스 지하철 대중교통접근성	등분산	.810	.368	-1,562	5657	.118	-.039
	이분산			-1,585	2480,510	.113	-.039
주차시설편의성	등분산	16,715	.000	-.430	5657	.667	-.011
	이분산			-.448	2595,022	.654	-.011
통근통행시간만족도 (+)	등분산	714,068	.000	23,867	5657	.000	.673
	이분산			20,340	1921,188	.000	.673
학교 및 교육환경 (+)	등분산	60,624	.000	2,654	5656	.008	.055
	이분산			2,836	2730,414	.005	.055
치안 (+)	등분산	61,304	.000	3,539	5658	.000	.074
	이분산			3,774	2717,947	.000	.074
소음 (+)	등분산	36,862	.000	5,189	5656	.000	.128
	이분산			5,380	2576,999	.000	.128
주변청소상태	등분산	12,332	.000	1,121	5656	.262	.023
	이분산			1,174	2624,698	.240	.023
대기오염 (+)	등분산	46,842	.000	3,650	5658	.000	.077
	이분산			3,865	2681,616	.000	.077
이웃과의 관계 (+)	등분산	10,793	.001	4,974	5658	.000	.077
	이분산			5,105	2528,811	.000	.077
자연환경 [공원, 산, 강, 도시야경 등] (+)	등분산	19,351	.000	1,615	5656	.106	.034
	이분산			1,680	2591,590	.093	.034
전반적 주거환경	등분산	8,144	.004	.467	5657	.641	.008
	이분산			.483	2563,699	.629	.008
주택만족도 (+)	등분산	23,433	.000	1,668	5656	.095	.028
	이분산			1,738	2599,771	.082	.028

고령화 계층은 비고령화 계층에 비하여 RA 값이 높은 지역에 거주하는 경향을 보이고 있다. 이는 앞의 주거 입지 분석 결과와도 유사하다.

물론 주거환경에 대한 만족도의 의미가 젊은 계층과 고령화 계층에서 받

아들이는 차이가 있어서 직접적으로 비교하기에는 무리가 있다. 그러나 전반적 내용을 살펴보면 다음과 같다.

전반적 주거환경 만족도는 고령화 계층 2.90 점, 비고령화 계층 2.89 점으로서 고령화 계층이 약간의 우위를 보여주고 있다. 주거 중심성과 직접 연관이 있을 법한 근린생활시설 등의 편의성에 대한 설문은 직접적으로 이루어지지 않아 RA의 효과를 직접적으로 보여줄 수는 없지만 간접적으로나마 통근통행시간 등의 만족도에 있어서 고령화 계층이 비고령화 계층에 비하여 높은 만족도를 보여주고 있다.

병원, 백화점, 문화시설, 공공기관 접근성은 비고령화 계층이 만족도가 높지만, 그 점수 차이가 크지 않다. 주거 면적, 주택의 편리성 등과 연관성이 있는 주택 만족도의 경우 앞의 분석대로 상대적으로 넓은 주거 면적을 가지는 고령화 계층의 만족도가 높게 나타나고 있다.

3) 유산 상속 문제

앞의 분석 결과를 종합하면 고령화 계층이 예상외로 주거 소비 면적이 상대적으로 크며, 자가 주택을 구매하는 경우에도 다른 계층과 마찬가지로 넓은 주거면적, 새로운 집, 근린시설의 편리성을 추구하는 활발한 주거 소비 계층으로 역할을 하고 있음을 알 수 있었다. 또한 주거 만족도 측면에서도 비고령화계층과 큰 차이가 없는 만족도를 누리면서 생활하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 결국 인생의 마지막 단계에서는 주택을 처분하여 소비하여야 하는데 그러한 행위에 대한 결림돌들이 너무 많이 존재한다.

고령화 계층은 자가 주택을 소유하고 있는 한 항상 자식에 대한 상속을 염두에 두고 있을 수 밖에 없다. 이는 인간 본능에 연관된 문제이다. 이러한 유산 상속 문제에 대한 연구는 국내에는 그 사례를 찾기 힘들나 외국의 경우에는 몇 가지 관찰적인 연구 사례가 존재한다.

주택 등을 자녀에게 상속하는 문제는 Karen Rowlingson(2006) 이 지적한 바와 같이 "Living poor to die rich" 이나 혹은 "Spending the Kid's inheritance" 의 문제와 귀결된다. 지나치게 많은 유산을 남기게 되면 자녀로 하여금 열심히 일을 하거나 절약하는 생활 습관에 안 좋은 영향을 줄 수 있으며, 또한 모든 자산을 죽기전에 다 사용하는 것은 인간 본능에 반하는 결과라는 것이다. 따라서 적당히 자산을 처분하여 자신을 위해서 사용하고 집의 규모를 줄이면서 어느 정도는 유산을 남기고자 하는게 가장 적절한 방법이라고 주장하고 있다.

그는 이러한 행위를 가능하게 하는 방법으로 "Trading down" 이라는 방식을 제시하고 있다. 이는 현재의 넓은 집을 처분하여 주변지역에 소규모의 주택을 구매하여 여생을 살아갈 공간으로 확보하며, 동시에 남은 돈은 생활비로 충당하는 방식이 된다. 즉, 규모가 줄어든 주택은 자식을 위한 유산으로 남기고 본인의 자산 일부를 현금화하여 생활비로 충당하고자 하는 것이다. 그렇다고 집을 적절히 처분하는 문제 역시 간단한 문제가 아니다. 오랫동안 그 집에서

살아 왔고 그 지역을 벗어나기 싫어하는게 고령화 계층의 특징이므로 집을 처분하여 규모를 줄여서 그 지역에 적절한 주택을 구한다는 것 역시 어려운 문제이며, 주택 구매로 인한 거래 비용의 발생 등도 걸림돌로 작용한다고 지적하고 있다.

또한 주택을 팔고 렌트 형태로 주거를 바꾸는 것 역시 고령화 계층에서는 낭비로 인식되기 때문에 역시 활성화 되지 못한다고 지적하고 있다.

또한 그는 최근들어 주목 받고 있는 역모기지 제도(Equity release products)에 대하여, 다른 관찰자들과의 인터뷰를 통해서, 제도의 불합리성에 대하여 주장하고 있다. 역모기지 제도는 집을 담보로 한 대출에 불과하고, 이자율이 아무리 낮다고 하더라도 요즘과 같이 장수시대에는 자산의 절반 가량을 본인이 생존하고 있는 동안에 이자로 잠식될 위험성이 있다. 결국 죽음에 이르러서는 자산 가치가 하나도 남아 있지 않을 위험성이 있으므로 역모기지를 이용하는데에 걸림돌로 작용한다고 지적하고 있다.

이러한 역모기지 제도의 위험성에 대하여는 Roberta Leviton(2001) 도 역시 높은 이자율과 길어진 평균 수명이 걸림돌이라고 지적하고 있다. 또한 김선주·유선종(2006) 역시 역모기지 제도의 비활성화 원인에 대하여 복잡한 상품 구조와 장기의 상환기간과 높은 이자율로 인하여 평가액의 50 % 정도만 인정 받는 문제점을 지적하고 있다. 또한 김선주(2006)는 역모기지 제도의 총 지급 기간을 종속 변수로 하고 이용자 특성에 따른 회귀 분석을 수행하였는데, 가족수가 많을수록 그 계약기간이 짧아진다고 지적하고 있다. 이는 종신휘 역모기지 제도가 아닌 확정 기간형 역모기지 제도를 많이 선택하는 한국의 특성상, 배우자나 자녀들의 존재 여부가 역모기지 활성화에 걸림돌이 된다는 의미로 해석되고 있다.

이상에서 보듯이 고령화 계층의 주거 소비 문제는 결국 유산 상속과 관련되어 집 자체를 쉽게 처분하지 못하는 문제와, 실제로 처분할 수 주변 여건의 문제, 역모기지 제도에 대한 불신 등으로 주거 소비를 쉽게 줄이지 못한다고 할 수 있겠다.

Karen Rowlingson 이 지적한 바와 같이 어느 정도는 본인의 생활을 위해서 쓰고, 어느 정도는 계속 자가 주택에 거주하면서 자식을 위해서 자산을 남기고자 하는게 가장 바람직한 형태이나 제도적으로나 현실적으로 걸림돌이 많이 존재한다. 따라서 고령화 계층의 주거 소비가 쉽게 줄어들지 않는 원인으로 작용한다고 볼 수 있겠다. 따라서 고령화 계층 주거 소비를 합리적으로 조절하기 위한 정책적 대안 등이 제시될 필요가 있겠다.

제6장. 연구요약 및 시사점

1. 분석 결과의 요약

1) 주거소비와 고령화

주거소비 면적에 대한 고령화의 효과는 분명하게 존재한다. 즉, 안정적인 부부가구의 형태를 유지하면서 생애주기 상의 고령화가 진행된다면 주거 면적을 줄이지 않는 것을 확인할 수 있었다. 그러나 회귀 계수의 영향력(표준회귀계수)은 크지 않았다. 따라서 고령화 계층일수록 주거소비량을 크게 늘리는 효과라기 보다는 주거 소비 자체를 줄이지 않는다는 점과, 기존의 주거 소비 형태를 계속해서 유지한다고 해석하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

고령화 가구의 생애주기상의 큰 사건인 독거효과는 부분적으로 2005년 자료 전체 및 2010년 일부자료에서 주거소비 면적을 줄이는 것으로 나타났다. 이는 기존 연구결과들과 어느 정도 부합하는 결과이다.

고령화 가구의 사회경제활동의 종료는 본 연구에서 최초로 분석하였는데, 자가가구들에 한하여, 사회경제활동의 지속은 주거 소비 면적을 줄이는 효과로 분석되었다. 이는 사회경제활동의 종료가 주거 서비스를 늘린다는 인과관계 보다는, 주거서비스 수준이 낮은 사람일수록 사회경제활동을 계속적으로 유지한다고 보는 것이 바람직하다.

집단간 비교를 보완하기 위하여 주거소비실태조사를 활용하여 자가 가구를 대상으로 한 생애주기 전체의 주거 소비 함수를 구성하였다. 이 분석 결과 역시 앞의 분석결과를 뒷받침하는 결과를 보여주고 있다. 고령화 계층은 은퇴 이후에도 상당 기간동안 주거면적을 늘려나가는 것으로 분석되었으며, 인생의 막

바지 단계에 이르러서 주거 면적을 줄여나가는 모습을 보여주고 있었다. 반복 해도닉 모형을 사용한 주거 면적에 대한 연령의 시계열적 효과 분석에서도 장 50대 연령층 못지 않게 60대 및 70 대 연령층에서도 주거 면적을 늘려나가는 방향으로 작용하고 있음을 알 수 있었다.

2) 주거입지와 고령화

연령효과는 고령화 사회가 상당히 진행된 2010년(2010년 고령화율 11. 3 %, 고령사회는 14 %가 기준이며 2012년 기준으로 12%를 초과하고 있음)의 데이터를 기준으로 볼 때, 나이가 들수록 주거하는 중심성이 높은 지역에 거주하는 것으로 나타났다. 이는 바꾸어 말하면 생애주기상의 고령화 효과는 부부가구 형태를 유지할수록, 주거 효용성이 높은 도심 지향을 나타낸다는 것이다. 주거면적 모형과는 달리 생애주기상의 큰 사건인 독거효과는 큰 영향력을 발견할 수가 없었다. 한편, 고령화 현상이 더욱 심화된 2010년의 자료를 바탕으로 볼 때, 사회 경제활동의 지속성은 주거 중심성, 즉 주거의 편의성을 낮추는 효과를 보이고 있는데, 이는 주거면적에서의 효과와 마찬가지로 소득수준이나 직업적 특성과 관련되어 보인다.

3) 전체 결과의 요약

생애주기상의 소비이론과는 달리 한국의 고령화 계층은 부부가구를 유지하는 이상 주거 소비면적을 줄이거나, 주거 편의가 떨어지는 지역으

로 이동하고자 하지 않는다.

다만 고령화 가구 내에서의 독거효과라는 사건은 주거 소비면적을 줄일 수 있는 형태로 나타나는 경향이 발견되고 있다. 다만 독거효과라는 사건은 주거입지 자체를 바꾸는 사건은 아닌 것으로 판단된다.

또한 사회 경제활동을 정상적으로 유지하는 계층일수록 주거 소비수준이 낮으며, 주거 중심성이 낮은 것으로 판단된다. 이러한 것은 결국 소득 수준의 영향으로 판단된다. 이는 사회경제활동의 지속성이라는 것이 고령화 계층의 일자리와 관련된 것인데, 한국의 고령화 계층이 취업률이 높고 이러한 일자리 자체의 입지와 연관이 있을 수 있다.

2. 분석결과의 함의

본 연구의 목적은 고령화현상의 세부적인 현상인 연령 및 자녀독립의 효과, 독거가구화 효과가 주거소비행태의 중요 3 가지 요소인 주거소비면적의 변화, 주거 점유형태의 변화, 그리고 주거 중심성(입지)의 변화에 미치는 영향을 검증하는 것이다. 연령 및 자녀독립의 효과란 자녀를 포함한 정상적인 장년의 부부가구가, 고령화가 진행되면서 정상적인 부부가구를 유지하는 생애주기상의 변화를 의미한다. 독거효과란 고령화 부부가구의 이혼 및 사별을 통하여 혼자살아가는 상황을 설정한 것이고, 사회경제활동은 은퇴 이후이더라도 지속적인 제 2의 근로 활동을 이어가며 고령자 취업률이 40 %를 상회하는 한국의 독특한 상황을 설정한 것이다.

한국의 고령화 계층은 읍면단위의 노인들을 제외하고는 대부분 도시화를 경험하였다고 볼 수 있다. 한국의 노인들은 생애주기상의 이론과는 다른 주거 소비 패턴을 보이고 있다. 자산처분을 통한 소득 보충의 움직임은 정상적인 부부가구이라면 일반적으로 발견되지 않는 사실이며, 자가 주택 거주 유지를 통한 주거 안정성의 추구가 한국 고령화 계층의 특징이라고 볼 수 있겠다. 따라서 고령화 계층을 대상으로 한 노인 복지시설의 급속한 확대나, 1인 가구를 위한 주택의 대량공급은 매우 부적절해 보이는 정책이다. 이미 1 인가구를 위한 도시형 생활 주택은 공급 과잉의 문제가 지적되고 있다. 또한, 고령화가 이미 많이 진행된 2010년의 시점에서 알 수 있는 사실이지만, 부부가구 형태를 유지한다면 고령화 계층일수록 주거 효용성이 높은 지역에 그대로 남아서 입지하며, 주거이동을 선택할 가능성은 매우 낮다는 것이다. 이러한 주거입지의 선택의 결과가 고령화 계층의 일반적인 선택이라면 보금자리 주택을 도시 외곽에 입지하여 실버주택으로 활용하는 방법은 부적절해 보인다.

고령화 가구내에서의 하나의 사건인 독거효과는 주거 서비스 수준을 낮추고 주거 안정성을 떨어뜨리는 효과를 보여준다. 일반적으로 고령화 부부가구가 사별이나 이별을 통하여 독거가구가 되는 것은 연령단계에서도 상당히 고령화

가 진행되어 있는 상태일 가능성이 높다. 따라서 이러한 계층에 주거 복지 서비스가 집중되어야 할 당위성이 존재한다.

또한 고령화 계층이라 하더라도 단순히 전원생활을 선호하거나 좀 더 환경적으로 쾌적한 지역으로 이동해 가는 것이 아니므로 그린벨트 해제 등을 통하여 노인계층을 수용하려는 방식에서 생활이 편리한 도심지역에 노인 주거 대책을 수립하는 것이 좀 더 바람직할 것으로 판단된다. 아직 서울시에는 도시에 국공유 자산이 많이 남아 있다. 요즘 화두가 되고 있는 행복주택 역시 서울시의 국공유 자산이며, 도시계획 시설인 우수지, 주차장 등을 활용하는 사례가 제시되고 있는데, 행복 주택 방식을 벤치 마킹하는 노인 주거 대책이 필요할 것이다.

또한, 2010년을 기준으로 베이비 부머 세대가 은퇴하게 되는 기점이며 각종 매체에서는 이들의 전원생활에 대한 조명과 부동산 매각으로 인한 자산가치의 급격한 하락이 이슈인 것처럼 보도되고 있다. 그러나, 본 연구의 분석 결과에 의하면, 당장의 은퇴 자체가 베이비 부머의 부동산 매각으로 이어질 가능성은 낮아 보인다. 갈수록 높아지는 평균 수명을 고려할 때 고령화 예정 계층들의 주택 매각은 부부가구가 건강악화로 인하여 깨어지는 것과 같은 상당한 시간이 지나간 시점에서야 발생할 것으로 판단된다.

본 연구에서는 저소득 고령화 계층에 대한 주거 문제를 다루지 못하고 있다. 고령화 계층의 양극화 현상 아니지만, 이러한 계층의 주거 문제는 본 연구의 방식과 다르게 접근해야 할 것으로 판단된다. 그러나, 고령화 계층의 주거 효용 선호 현상이 부부가구를 유지하는 고령화 가구들의 현상(사별, 이혼 등으로 인하여 독거노인이 되지 않은)이고, 이러한 현상이 고령화 계층 전체의 일반적인 상황이라면 고령화 계층에 대한 주거 문제는 도심내에서 해결해야될 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 도심내에서의 고령화 가구의 주택 문제를 해결할 수 있는 대안을 몇 가지 제안하고자 한다.

3. 도심내 고령화 계층의 주택 공급방안

앞의 고령화 계층의 주거 소비 행태 및 주거 입지 변화 분석을 통하여 주택 복지에서 소외된 고령화 계층에 대한 정책적 대안이 제시될 필요가 있다. 고령화 계층의 주택 문제는 일반적인 저소득 임대주택 문제와 다르지 않다. 임대주택을 지가가 높은 지역에 공급하게 되면, 지으면 지을수록 손해가 나는 사업이므로 저소득 고령화 계층의 주거 문제는 기본적으로 토지 매입비용이 들어가지 않는 범위에서 해결하는 것이 가장 현실적으로 기대된다.

① 근린공원 등의 활용

도시계획시설의 근린공원에는 현재 근린공원을 위한 지원시설의 설치 가능하지만 사회복지시설인 노인주거복지시설의 건립은 불가능하다. 서울시의 25개 자치구에는 대규모의 근린공원이 다수 존재하므로 근린공원내 허용시설의 용도를 변경하여 공급하는 방향이 필요하다. 국토법에서는 도시계획시설의 중복 및 복합화에 대한 규정이 존재하지만, 서울시의 도시계획 위원회 운영지침에는 명기가 되어 있지 않으므로 운영 방식의 변경이 필요하다.

근린공원의 녹지율을 훼손하지 않는 범위에서 도시계획시설을 추가하면 여러 가지 장점이 존재한다.

첫째, 근린 공원은 현재 노인 주거지 근방에 대부분 위치하므로 고령화 가구가 소득 하락으로 인하여 도심 외곽 혹은 지방 중소도시로 밀려나는 현상을 방지할 수 있다. 이는 도심 주거를 원하는 노인의 수요와 부합한 방향이다.

둘째, 근린공원은 대부분 도시계획시설이 조성되어 사업이 완료된 경우가 많으므로 대부분 국공유지일 가능성이 높아 토지 매입비용이 절감된다. 노인주거 복지시설에서 중요한 여유있는 외부공간의 확보가 용이하며, 노인 복지시설의 인지도 및 이미지 제고에도 큰 도움이 될 것이다.

셋째, 근린공원의 가장 문제점인 야간시간 대의 반달리즘을 사전에 제어할 수 있다.

넷째, 일부 시설을 1 인가구를 위한 임대주택으로 활용하여 운용하면 사회 복지시설 설치에 들어가는 비용을 충당할 수 있으며 주변지역과의 사회적 혼합도 가능하다고 판단된다.

② 효율성이 떨어지는 도시계획시설의 자투리 부지의 활용

국토법상의 교통광장, 우수지 등의 상부시설은 오픈스페이스로 기능하지만 도심에서 차지하는 면적이 매우 크고 효율성이 떨어지는 경우가 많다. 한강의 올림픽 대로와 강변북로 주변의 50 개가 넘는 교통광장 등의 경우는 사실 오픈스페이스로 기능도 못하고 있는 경우이다. 이러한 부지의 상부 구조를 노인 복지시설로 활용하여 단일 건축물 형태의 노인 복지시설을 건설할 수 있다. 이러한 국공유 자산들은 아직 대부분 지역에 많이 산재해 있다. 그리고 현 정부의 행복주택 개념을 통해 이미 현실화되고 있는 정책이기도 하다.

③ 노외주차장 등의 저이용 도시계획 시설의 활용

도시계획 시설로 반드시 결정할 필요가 없는 주차장의 경우 각 지자체마다 공영주차장 명목으로 운영하고 있는 시설이 많다. 노외 주차장의 경우 주차 전용 건축물로 건설할 경우 국토법의 용적율 규제에도 불구하고 용도지역의 종류에 상관없이 용적율 상한선이 1500% 이다. 이 중 20 %(30%) 이상을 주차장 이외의 용도로 사용하여도 건설이 가능하다. 신시가지의 대형 백화점 및 마트가 이러한 주차장의 범주에 포함된다. 도심에 입지하고 있고, 비교적 접근성이 좋으며, 부지 면적이 넓은 주차장을 도시계획시설로 노외주차장으로 지정하고 노인복지주택을 건설하는 것도 하나의 방법이 된다. 현재 유행하고 있는 도시 계획 시설 복합화를 통하여 지하 및 지상부 일부에 주차장을 지정하고 나머지

시설을 노인복지시설로 지정할 수 있도록 운용지침을 개정하는 것도 방법이 된다. 다만 주거 밀집지역에 입지하여 있기 때문에 노인 복지시설의 입점을 꺼리는 지역주민들과의 마찰이 문제가 될 소지가 있다.

④ 비도시계획시설(도시자연공원구역 등)의 활용

국토법상의 용도구역 중의 하나인 도시자연공원구역에는 현재 노인복지시설 건립이 가능하다. (2010년 개정) 오픈스페이 확보가 용이하며, 도심 접근성이 좋고, 근린 공원에 비하여 대규모 시설도 가능하며, 경우에 따라서는 토지 매입 비용이 절감(국공유지일 경우)될 수 있으므로 사회복지시설로의 활용에 매우 유리하다.

4. Trading down 에 대한 정책적 제안

1) 공공에 의한 Trading down 정책

고령화 계층이 자산 처분을 위해서 대형 주택을 판매하려고 해도 요즘 같은 상황에서는 대형주택 매매가 상당히 어려운 상황이다. 또한 1~2 인 가구가 급증하는 요즘과 같은 추세에서는 소형 주택은 거래가 활발하며 가격이 상대적으로 높으나 대형주택은 가격이 상대적으로 저렴하다. 하지만 상대적으로 대형 주택을 보유하고 있는 고령화 계층이 부부가구 혹은 혼자 사는 가구가 되었을 때 주택 규모를 줄이고 나머지 자산은 생활비로 충당하고자 할 때 실제로 매매의 어려움이 있을 수 있다. 이러한 주택을 공공이 저렴하게 매입하고 주택을 2~3 개로 분할하는 리모델링을 생각해볼 수 있다. 당장은 아파트나 다세대 주택 등에는 적용이 불가능하겠지만, 1~2 층 단독 주택이나 1 층 전체를 다 사용하는 다세대 주택의 경우에는 적용이 가능할 것으로 본다. 대형주택을 시세보다 좀 더 저렴하게 매입하고 소형 주택으로 리모델링 후 재판매 하면 재정적으로는 크게 부담이 안 될 수도 있다. 현금 지급이 재정적으로 부담되면 리모델링 한 주택을 다시 원 소유주한테 돌려주고, 나머지 금액을 분할된 주택을 판매하거나 임대 형태로 전환해서 원 소유주한테 상환하는 방식도 가능할 것으로 본다. 또한 이와 유사하게 대형주택가격이 상대적으로 소형주택에 비하여 저렴한 현실을 고려하여, 민간에 의한 자발적인 세대 분리형 주택이 지어질 수 있도록 정책적 뒷받침을 하는 것도 하나의 방법이다. 물론 이러한 형태의 주택 Trading down 이 공공이 아니라 민간에 의하여 자발적으로 가능하도록 하는 금융 및 세제상의 지원을 마련하는 것도 필수적이다.

2) 역모기지 제도의 개선

고령화 계층의 주거소비는 나이가 들어감에도 줄어들지 않고 계속 주거 소비의 중심층으로 역할 하는 현상이 노인들을 위해서 바람직한 현상은 아닐 것이다. 소득이 줄어드는 상황에서 주거 목적도 달성할 수 있고 삶의 수준도 유지할 수 있는 제도가 역모기지 제도일 수 있다. 그러나 이에 대한 가장 큰 걸림돌이 이자율일 것이다. 역모기지 제도를 민간 금융에 맡기기 보다는 주택 금융공사의 비중을 확대하고 여러 가지 제도적 보완을 통해 이자 부담을 줄여 주는 방향으로 진행되어야 할 것이다.

또한 역모기지 제도와 앞서 언급한 Trading down 형식과 결합하는 방법도 하나의 대안이 될 수 있다. 대형 평형의 주택 전체를 역모기지 제도와 결합하는 것이 아니라, 대형 주택을 시세보다 저렴한 가격으로 매입하여 분할하고 분할된 주택 하나는 역모기지 제도와 결합하고, 또 다른 작은 주택 하나는 소형 주택의 시세에 맞게 매각을 주선해주는 방식도 고려해 볼만 하다.

5. 연구의 한계점

본 연구는 고령화 현상의 일반적인 사실(연령효과, 독거효과, 사회경제활동의 종료)을 주로 다루다 보니 취약계층이라고 할 수 있는 저소득 고령화 계층의 연구에 초점을 맞추지 못하였다. 또한 이러한 가구구성 뿐만 아니라 아직도 많은 숫자를 차지할 것으로 예상되는 3 대 가구(부모-가구주 가구-자녀)의 문제 역시 제대로 다루어지지 못하였다. 오히려 주거 문제에 있어서 취약한 계층은 일반적인 부부가구들 보다는 3대 가구나 저소득 고령화 계층일 가능성이 매우 높다. 그러나 이러한 가구들은 고령화 가구의 일반적인 특성이 아니기 때문에 탐색적인 연구 형태로 분석되어야 더 적절할 것이다.

수도권 이외의 도시 지역은 다루지 못한 한계점이 분명 존재한다. 수도권 이외에도 한국에는 광역 도시권이 분명 존재한다. 그러나 서울을 포함하는 광역 도시권을 논할 수 있는 지역은 현재 도시의 규모로 볼 때 부산경남권 및 대구 경북권으로 국한할 수 있겠다. 나머지 지역의 광역시 등은 광역권을 논하기에는 권역이 너무 작다. 그러나 전국을 포함한 분석은 이미 초고령화 사회를 경험한 대부분의 읍면 지역이 포함되고 있기 때문에 수도권과는 다른 양상을 보일 것으로 기대되며, 이러한 분석 방식보다는 도시화를 경험한 세대가 살아 가고 있는 수도권을 위주로한 분석이 더욱 적절할 수 있다.

대부분의 고령화의 주거소비 행태에 대한 연구가 횡단면 분석 방법을 취하고 있다. 횡단면 분석을 일부 보완하는 방법을 사용하였으나, 횡단면 분석의 단점을 완전히 보완했다고 볼 수는 없다. 그러나 시계열 분석은 결국 전체 고령화 현상의 면면을 살펴보기 보다는 자료의 한계상 부분적인 연구가 될 수 밖에 없다. 따라서 대규모 자료 구득이 가능한 횡단면 자료의 연속적인 분석이 고령화 연구의 단점을 어느 정도 보충해주는 성격이 있다고 생각한다.

참고문헌

[국내 문헌]

- 박삼옥·진종현·구양미, 2008,서울의 인구고령화와 고령자 고용의 지역적 특색, 대한지리학회지 43(3) 337~357
- 서균석, 2007, 고령사회를 대비한 고령자 고용촉진방안, 인적자원 관리연구 14(2)
- 신동면·양기근, 2003, 고령사회의 노인 고용정책에 방향에 관한 연구, 한국노년학회지 23(3)
- 이승협, 2006, 고령사회의 노인 소득 보장에 관한 연구, 지역 노동시장 실태조사결과를 중심으로, 사회복지정책 27
- 김형기·이성호, 2006,한국의 적정인구 추세에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 41(6) 7~36
- 김수완·조유미, 2006,우리나라 노인가구의 소득구성 및 빈곤율 분석, 사회복지연구 29 5~37
- 이윤정·김순미, 2004,남녀 노인독신가구의 경제 상태와 소비지출의 영향요인 분석, 대한가정학회지 42(12) 93~106
- 성지미·이윤정, 2001,노인독신가구의 경제 상태와 경제적 불평등에 관한 연구, 대한가정학회지 39(2) 111~130
- 김수완·조유미, 2006, 우리나라 노인의 소득구성 및 빈곤율 분석, 사회복지연

구29(겨울), -가구유형별 근로소득과 공적연금소득의 비중 및 빈곤제거 효과를 중심으로-

- 박재간·모성희·원영희, 1999, 노인생활실태 및 정책방향-저소득층 노인을 중심으로 , 노인복지정책 연구 4(동계호)
- 석재은·김태완(2000), 노인의 소득실태 분석과 소득보장체계 방안 연구, 한국보건사회 연구원
- 정경희·구인회 현 노령층의 소득보장 강화 방안 마련, 국민연금관리공단·한국보건사회 연구원, 2005
- 여유진, 한국에서의 소비지출 불평등에 관한 연구, 서울대학교 사회복지학과 박사학위 논문, 2002
- 박근형·양우현,노인을 위한 도시 공동주택의 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집 12(1) 13~21, 1996,
- 진미윤·이현, 노인가구의 주거소비행태에 따른 노인주택 개발방향에 관한 연구, 주택연구 제3권-1호
- 서승희·이경희, 주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향, 한국노년학 16(1) 69~82, 1996,
- 박경란·제미경·오찬옥, 1995,대도시 단독가구 여자노인의 생활실태 및 욕구, 한국노년학 15(2) 117~139
- 김희연·박영란·김정숙·신지혜 ,노인요양인력 욕구 및 특성 비교연구, 경기개발연구원 기본연구 2008-19 1~157

- 박태환, 1991, 노년층의 주거연속체와 공동체 형성, 한국 노년학 11(2), 131-161
- 김혜연·김성희, 노인의 부양유형 선호와 영향 요인, 대한가정학회지 37(2) 85~97, 1999
- 서은미·홍형옥, 2004,중년층의 노후의 주거문제에 대한 태도와 노인공동생활 주택에의 입주 의사 분석, 한국가정관리학회지 22(6) 121~131
- 홍형옥·지은영, 2002,사회계층별 노인생활지원주택에 대한 태도와 선호, 한국 가정관리학회지 20(2) 83~95
- 이연숙·이숙영·박정아·변혜령, 1999,노년기 상황에 따른 노인주거 선호 특성에 관한 연구, 한국노년학 19(2) 147~158
- 박영호·김수남·최창환, 2005,부산시 노인주거이동의향과 관련변인에 관한 연구, 대한건축학회지회연합논문집 7(4) 17~24
- 최은희, 2008,노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석, 대한 국토·도시계획학회지 「국토계획」 43(2) 243~244
- 조덕호, 2000,자산유동화와 한국노인가구를 위한 새로운 주택금융제도, 한국 지역개발학회지 12(3) 101~121
- 마승렬·조덕호·김갑태, 2008,농촌형 역모기지 모형개발 및 효과측정, 대한국 토·도시계획학회지 「국토계획」 43(1) 167~182
- 박준영, 고령사회에 대응한 국민임대 노인주택 모델 개발을 위한 제안 43~47

- 진미윤·김홍주·남원석, 2007, 도시 내 임대주택확보 방안, 도시정보 3~17
- 봉인식, 수도권 국민임대주택입주자 주거이동특성연구, 2009, 경기개발연구원
- 봉인식, 경기도 임대주택정책 시행방안 연구, 2009, 경기개발연구원
- 봉인식, 수도권 국민임대주택 입주자 주거 이동 특성 연구, 2009, 경기개발연구원
- 김창석, 우리나라도시 도시재생정책의 현황과 과제
- 김만재·최정민, 2006,저출산 고령화시대의 도시계획, 3~10
- 박미규·황희연, 2009,지방도시 재생의 유형과 특성분석, 대한국토도시계획학회 춘계산학협동 학술대회
- 정일호·강미나·이백진·김혜란·서민호,주택정책과 교통정책의 연계성 강화방안 (수도권 가구통행 및 주거입지 분석을 중심으로), 국토연구원, 2010
- 김준기·오성호·박종일, 인구구조 변화에 대응한 교통정책 수립(고령층의 주거 입지 및 통행특성 분석을 중심으로), 국토연, 2011
- 고진수, 노년가구의 주거 소비행태 특성(연령, 건강, 독거 효과를 중심으로), 서울대학교 박사학위 논문, 2012
- 고진수·최막중, 노년가구의 주거 소비특성, 국토계획 제 47권 제 3 호, 2012
- 최막중·지규현·조정래, 주택금융제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석, 주택연구 제10권 제 1 호, 2002
- 류지수, 주택가격 결정요인과 주택 점유 선택에 관한 연구, 응용경제 제9권 제 1호, 2007. 6

- 이승권·이학동, 수도권 노인 · 비노인 인구의 공간분포 및 이동특성, 주거환경, 2010. 10
- 정희수· 권혁일, 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구, 2004. 4
- 김상현·서정렬, 고령화에 따른 주택연금 활성화를 위한 이용자 실태 연구, 부동산학 연구 제 17집 4호, 2011. 12
- 우정균, 노인자살률의 지역별 편차 : 가족발안정의 영향을 중심으로, 한국인구학, 제31권 2 호 , 2008
- 홍성호·유수영, 세대별 시군구 간 인구이동 결정요인에 관한 실증 분석, 서울도시연구 제13권 제 1 호, 212.3
- 박영호·김수남·최창환, 부산시 노인주거이동의향과 관련 변인에 관한 연구, 대한거주학회지회 연합논문집, 제7권 제 4 호, 2005
- 이상림, 연령이 인구이동에 미치는 영향: 최초이동, 계속이동, 귀환이동, 한국인구학회, 한국인구학 제 32권 제 3 호, 2009
- 정의철, 도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구, 주택연구 제10권 제 1 호, 2002
- 정의철, 모기지론이 주택점유형태 및 자구주택수요에 미치는 효과 분석, 서울도시연구, 제6권 제 2 호, 2005.6
- 김현태 · 남진, 서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형선택에 관한 연구, 서울도시연구 제13권 제 2호, 2012. 6
- 김준형·김경환, 고령화와 주택시장 은퇴 전후 주택소비 변화를 중심으로, 부

동산학 연구 제17집 제4호, 2011. 12

- 고성수·윤여선, 주택금융규제가 소득 분위별 주택소비에 미치는 영향, 부동산학 연구 제14집 제 2호, 2008.8
- 신선형·김영훈, 수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구: 예비 노인과의 비교를 중심으로, 한국인구학 제32권 제3호, 2009
- 김선주·유선종, 역모기지 선택결정요인에 관한 연구 민간 역모기지 이용자 특성분석
- 이상호, 지역간 이동의 결정요인 및 임금효과, 지역연구 제 26권 제 1 호, 2010.
- 조주현, 저출산·고령화 사회의 부동산 시장구조 변화, 부동산연구 제21집 제 2호, 2011.8
- 이주형·임종현·이천기, 가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구, 국토계획 제44권 제 3 호, 2009.06
- 서승희·이경희, 노인의 주거이동에 관한 이론적 연구, 한국가정과리학회지, 제 12권 제 2 호,
- 서승희·이경희, 주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향(일산과 분당으로 이동한 노인을 중심으로), 한국노년학, 1996, vol 16. no.1 1996
- 강은택·마강래, 주택점유 및 보유형태 선택의 요인분석에 관한 연구, 주택연구 제17권 제 1 호, 2009. 2
- 정의철, 소득충격에 따른 주택소비변화 모형 연구, 서울 도시연구, 제7권 1

호, 1999

- 손재영·이준용·유주연, 주택 전세-매매가격에 반영된 미래자본이득 기대형성 메카니즘, 부동산학 연구 제17권 제 3 호, 2011. 9
- 최형석, 안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안,
- 박천규·이수욱·손경환, 가구생애주기를 감안한 주택 수요특성 분석 연구, 국토연구 제 60권, 2009. 03. p 171-187
- 하성규, 주택정책론, 박영사, 2006
- 김희철, 압축도시 계획요소가 소득계층별 통행행태에 미치는 영향, 서울대학교 석사학위 논문, 2009

[해외 문헌]

- Henher, David, 2007, " Some insights into the Key influences on Trip-Chaining Activity and Public Transport Use of Senior and the Elderly"
- Laurent Gobillon and François-Charles Wolff , 2009 "housing and location choices of retiring households"
- A.M Warnes, 1983 "The role of community context in immigrant elderly living arrangement"
- William H. Haas 1997 "retirement migration decision making-lifecourse mobility"
- Laurent Gobillon and François-Charles Wolff ,2001 . "housing and location choices of retiring households"
- Clark, M.C and Jappelli, T , " Do the Elderly reduce Housing Equity?", Journal of Population Economics, 23(2), 2010
- D.S. Lee , " the relation Between the Stages of the Family Life Cycle and Housing Consumption and Residential Mobility: A study of Urban Area in Korea " , Ph. D. thesis, The university of Birmingham, England
- Doling J. " The Family life Cycle and Housing Choice ", Urban Studies, Vol. 13
- Hansen. E and G, Gotschalk, " What makes Older people consider

- Moving House and What makes them move?", *Housing Theory and Society* 23(1), 2006
- Allen C. Goodman , "An Econometric Model of Housing price, Permanent Income, Tenure Choice and Housing Demand" , *Journal of Urban Economics*, 1998
 - Karen Rowlingson, " Living poor to die rich? or Spending the kids's inheritance? , Attitude to Assets and inheritance in Later life"
 - D.S. Lee 1995, " the relation Between the Stages of the Family Life Cycle and Housing Consumption and Residential Mobility: A study of Urban Area in Korea " , Ph. D. thesis, The University of Birmingham, England
 - J. V. Henderson and Y. M. Ioannides, " A model of Housing Tenure Choice", *The American Economic Review*, vol 73 no1 , 1983
 - Roberta Levinton, "Reverse Mortgage Decision-making" *Journal of Aging & Social Policy*, 2001
 - Painter, G, and Gwanok, L. " housing Tenure Transition of Older Households : life cycle, demographic, and familial Factors, ", *Regional Science and Urban Economics*, vol 39(6), 2009
 - Hening Bohn, "Retirement Saving in an Aging Society: A case for innovative Government Debt Management",
 - Eva Kahana·Boaz Kahana·Mary Segall·Kathryn P.Riley and James L. Vosmik, 1986“ Motivators, Resources and Barriers in Voluntary

International Migration of The Elderly : the Case of Israe-bound
aged”, Journoal of Cross-Cultral Gerontology 1, pp191-208

자료의 출처

[기타자료 및 참조 사이트]

- 국가교통 DB 센터 (<http://www.ktdb.go.kr/>)
- 국가통계포털 (<http://www.kosis.kr/>)
- 마이크로데이터 서비스 시스템 (<http://kmdss.nso.go.kr/mdssect/>)

[연구에 사용한 마이크로 데이터]

- 가구통행실태조사 자료 2006, 2010년
- 사업체 총조사 자료 2006, 2010 년
- 주거소비실태조사 자료 2006, 2008, 2010 년 일반부문 조사
- 인구주택 총조사 자료 2 % 샘플 2005, 2010년
- GIS 수치지도 2006, 2010 , 행정구역도

Housing Consumption and Residential Location Change
In Later Life

Lee, Hoon

A DISSERTATION
IN
URBAN DESIGN

Presented to the Graduate School of Seoul National University
in Partial Fulfillment of the Requirement
for the Degree of Doctor of Philosophy

Supervised by Professor
Ahn, Kun-Hyuck

Department of Civil, Urban and Geosystem Engineering
College of Engineering
Seoul National University

August 2013

Graduate School of Seoul National University

Abstract

Based on the Population and Housing Census and Household Travel Survey data, this study empirically analyzed the effect of aging, being single and being engaged with economic activity of the aged on housing consumption and residential location.

The age increase effect on housing consumption is characterized by not an decrease but an increase in housing size and the effect on residential location is characterized by preferring the downtown where the aged can enjoy a good living environment. The single elderly in the aged effect on housing size means minus effect but doesn't have any significance in deciding the location of residence. However, the economic activity duration after retirement has partially minus effect on housing consumption and minus effect on residential location unexpectedly. Furthermore, in according to observation of the whole life-cycle housing consumption, the age seems to downsize the housing consumption spending a lot of time after retirement from their major workplace in their life.

Therefore, these empirical results indicate that housing policy on the aged should be targeted on the working elderly and aim to have more housing site for the elderly not in the outskirt of a city but in downtown area. In addition, it is probable that the drop in housing price due to the retirement of baby boomer in 1955~1963 and the disposal of their housing assets will not occur in a short period. The age still remain as the active house-consumer. They pursue the good life with having accessibility of public transportation, convenience facilities, welfare facilities and cultural life. But, these mean 'asset rich, income poor' and probably raise a number of social policy issues about poverty and living standards in later life of the older people. So we suggest that the current asset-based welfare policy should be broaden and the trading down in housing consumption of the age should be promoted and encouraged by the public sector.

Keywords : Aging, life-cycle, housing size, residential location, single elderly, second work after retirement